CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS

Última actualización POG 06-08-2025.
POG 04-10-2025

Código publicado en el Suplemento del Periódico Oficial del Estado de Zacatecas, el sábado 31 de agosto de 2019.
TEXTO VIGENTE A PARTIR DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ALEJANDRO TELLO CRISTERNA, Gobernador del Estado de Zacatecas, a sus habitantes hago saber:

Que los DIPUTADOS SECRETARIOS de la Honorable Sexagésima Tercera Legislatura del Estado, se han servido dirigirme el siguiente:

DECRETO # 160

LA HONORABLE SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA

RESULTANDOS

[...]

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 152 y 153 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA
CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I
Objeto y Principios

Artículo 1. El presente Código Territorial y Urbano para el Estado y Municipios de Zacatecas es de orden público, interés social y de observancia general en el territorio del Estado. Las disposiciones contenidas en este ordenamiento tienen la finalidad de regular el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y

metropolitano, los centros de población, la vivienda, la propiedad en condominio y la regularización de los asentamientos humanos en el Estado.

Artículo 2. Las actividades que realice el Estado para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, garantizarán que todas las personas, sin distinción, vivan y disfruten de ciudades y asentamientos humanos en condiciones accesibles, sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras.

Artículo 3. Toda política pública materia de este Código deberá observar los siguientes principios rectores:

I. **Derecho a la ciudad.** Que consiste en garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población el acceso a la infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por México en la materia, así como la Constitución del Estado y las leyes que de éstos emanen;

II. **Equidad e inclusión.** Que significa garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos, así como promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. **Derecho a la propiedad urbana.** Implica garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. **Coherencia y racionalidad.** Que significa adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales, estatales y municipales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. **Participación democrática y transparencia.** Que establece la obligación de proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y territorio del Estado. Para

lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento y demás legislación aplicable en la materia;

VI. **Productividad y eficiencia.** Que implica fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad urbana, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad, lo que permite maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica;

VII. **Protección y progresividad del espacio público.** Que significa crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana. Para fomentar el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Que implica propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo en el Estado;

IX. **Sustentabilidad ambiental.** Que significa promover prioritariamente, el uso racional de recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

X. **Accesibilidad universal y movilidad urbana.** Que implica promover una adecuada accesibilidad que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad urbana que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Artículo 4. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado garantizará, en todo momento, mejorar las condiciones de nivel y calidad de vida de la población y

conducirá al desarrollo urbano sustentable, llevando a cabo el diseño de normas básicas a través de los siguientes mecanismos:

I. Fijar los lineamientos e instrumentos de gestión y observancia en el Estado, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos, garantizando el pleno respeto a los derechos humanos y atendiendo a las disposiciones establecidas en la Ley General;

II. Establecer los instrumentos para garantizar una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y sus Municipios en materia del presente Código;

III. Diseñar los instrumentos y mecanismos para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos;

IV. Fijar la estrategia y lineamientos necesarios para garantizar a la población del Estado, en todo momento, la protección y el acceso equitativo a la infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana;

V. Precisar los mecanismos necesarios para adoptar medidas que determinen las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población del Estado;

VI. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de este Código;

VII. Fijar los lineamientos y criterios para garantizar la corresponsabilidad entre las autoridades estatales y municipales en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en materia del presente ordenamiento;

VIII. Regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo;

IX. Fijar las normas conforme a las cuales se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamientos, lotificaciones, desmembraciones, relotificaciones, subdivisiones y fusiones de terrenos en la Entidad;

X. Establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana, así como la protección de la imagen urbana;

XI. Normar la preservación del patrimonio cultural y natural del Estado;

XII. Normar los instrumentos para que la población del Estado pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa;

XIII. Instrumentar los sistemas de fomento del desarrollo urbano, y

XIV. Regular el Sistema de Planeación Territorial del Estado.

Artículo 5. Para efectos del presente Código y de las acciones que de él se derivan, además de las definiciones establecidas en la Ley General, se entenderá por:

I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. **Ambiente:** Conjunto de elementos naturales o inducidos por el hombre, que interactúan en un espacio y tiempo determinados;

III. **Área:** La porción de terreno integrada por dos o más predios con medidas, colindancias y superficie definidas, susceptible de propiedad o posesión de una o más personas físicas o morales;

IV. **Asentamientos humanos irregulares:** Asentamientos humanos en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad o de tenencia;

V. **Asociación de condóminos:** Es la organización de propietarios o poseedores que, de conformidad con lo establecido por este Código, su reglamento y la legislación civil, se constituye para la defensa de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones respecto al condominio para su adecuado uso y disfrute;

VI. **Código:** Al presente Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios;

VII. **Comisión Metropolitana:** Comisión de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación;

VIII. **Condominio**: Régimen de propiedad en que los departamentos, casas, locales o áreas, que se integren en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta y tengan salida directa o indirecta a la vía pública, sean susceptibles de aprovechamiento independiente y pertenecer a distintos propietarios quienes tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa, local o área y derecho de copropiedad sobre el terreno y los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

IX. **Condominio horizontal:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

X. **Condominio mixto:** A la combinación de las modalidades de las modalidades (sic) horizontal y vertical;

XI. **Condominio vertical:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;

XII. **Condómino:** Persona física o moral, pública o privada, que, en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

XIII. **Consejo Estatal:** Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

XIV. **Consejo Metropolitano:** Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Conurbación;

XV. **Consejo Municipal:** Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XVI. **COPLADEZ:** Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Zacatecas.

XVII. **Densidad de Población:** Número de habitantes radicados o que puedan radicar en una hectárea de superficie. La densidad de población se clasifica en: a) Baja, cuando es menos de 100 habitantes por hectárea, b) Media, cuando sea mayor de 100 y menor de 250 habitantes por hectárea; y c) Alta, cuando sea mayor de 250 y menor de 500 habitantes por hectárea;

XVIII. **Desmembración:** La separación de una fracción de terreno o área cuyas partes restantes sean susceptibles de lotificación posterior;

XIX. **Área de donación:** Porción de terreno urbano, proporcional porcentualmente a la superficie total de un fraccionamiento, que, como derecho en especie, debe pagar el fraccionador o promotor de éste al Municipio respectivo para que lo destine exclusivamente al equipamiento urbano y áreas verdes, que debe escriturarlo a favor del municipio;

XX. **Estudio de Impacto de Movilidad:** Procedimiento sistemático en el que se comprueban las condiciones de seguridad y diseño universal de un proyecto de vialidad nueva, existente o de cualquier proyecto que pueda afectar a la vía o a los usuarios, con objeto de garantizar, desde la primera fase de planeamiento, que se diseñen con los criterios óptimos para todos sus usuarios y verificando que se mantengan dichos criterios durante las fases de proyecto, construcción y puesta en operación de la misma;

XXI. **Factibilidad de servicios:** Instrumento legal emitido por la dependencia u Organismo Operador del servicio de que se trate, el cual, el fraccionador o usuario del mismo, deberá cumplir a cabalidad en todos sus aspectos técnicos, legales y económicos para poder recibir el servicio correspondiente;

XXII. **Fraccionamiento:** La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas y la dotación de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación de fraccionamientos prevista en este Código;

XXIII. **Fusión:** La unión de dos o más áreas o predios, para integrar una sola propiedad;

XXIV. **Inventario:** Catálogo de los bienes muebles e inmuebles clasificados por su relevancia arqueológica, arquitectónica, artística, histórica, cultural y natural en el Estado;

XXV. **JIAPAZ:** Junta Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Zacatecas;

XXVI. **Junta de Monumentos:** Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas;

XXVII. **Ley General:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XXVIII. **Lote:** La porción de terreno que se localiza dentro de una manzana con acceso directo de la vía pública;

XXIX. **Lotificación:** La división de una manzana en lotes;

XXX. **Manzana:** La superficie de terreno dentro de la cual se encuentran ubicados varios lotes colindantes entre sí y circundados o colindantes con vías públicas de acceso;

XXXI. **Monumentos arqueológicos:** Los bienes inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la época hispánica en el territorio del Estado, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;

XXXII. **Monumentos arquitectónicos:** Los edificios representativos de la cultura de un período histórico determinado, por sus características tipológicas, de uso espacial, constructivas y estéticas;

XXXIII. **Monumentos artísticos:** Las obras que revisten valor estético relevante por cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente artística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas;

XXXIV. **Monumentos históricos:** Bienes vinculados con la historia de la Entidad a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el Estado, en los términos de la declaratoria respectiva por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos; de este Código y otras leyes aplicables;

XXXV. **Organismo Operador:** Prestador de servicios, ya sea municipal o intermunicipal, de agua potable, alcantarillado y saneamiento;

XXXVI. **Partes de uso común:** Para los Condominios, son los elementos constructivos, instalaciones y áreas cuyo aprovechamiento genera derechos y obligaciones de copropiedad para su adecuado uso y disfrute, en términos de este Código, su reglamento y la legislación civil;

XXXVII. **Predio:** La porción de terreno con medidas, colindancias y superficie definidas, que es objeto de propiedad unitaria o posesión de una o más personas físicas o morales;

XXXVIII. **Programa de Desarrollo Urbano:** Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano;

XXXIX. **Programa de Ordenamiento Territorial:** Conjunto de normas básicas para planear y regular el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población en relación a las actividades económicas en el territorio; ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XL. **Promoventes de condominios:** A las personas que tramiten ante las autoridades competentes que señala este Código, la constitución, modificación o extinción de un régimen de propiedad en condominio;

XLI. **Reglamento de Condominio:** Ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los Condóminos;

XLII. **Regularización de la tenencia de la tierra:** A la legitimación de la posesión y la propiedad del suelo a favor de las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población;

XLIII. **Relotificación:** La modificación de una lotificación previamente autorizada con la posibilidad de cambios en colindancias, medidas y superficies de los lotes;

XLIV. **Reservas de suelo:** Las zonas, áreas y predios destinadas al futuro crecimiento de los centros de población;

XLV. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial del Estado de Zacatecas;

XLVI. **Servicios:** Las redes para el servicio público de agua potable, alcantarillado, saneamiento, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado y pavimentos;

XLVII. **Sitios de belleza natural:** Los sitios que, por sus características de flora, fauna u otro tipo de valores físicos, requieran de conservación y mejoramiento;

XLVIII. **Subdivisión:** La división de un lote o predio en dos o más partes sin alterar las vialidades existentes;

XLIX. **Sustentabilidad:** Al conjunto de propósitos, acciones y políticas públicas encaminadas a lograr el mejoramiento de la calidad de vida y el desarrollo integral de la sociedad actual, mediante el aprovechamiento óptimo de los recursos humanos, económicos y materiales disponibles, garantizando su existencia y disponibilidad para las generaciones futuras;

L. **Titular del Ejecutivo:** La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado de Zacatecas;

LI. **Urbanización:** Al proceso de dotación de servicios urbanos a un centro de población o parte de él que carezca de los mismos;

LII. **Vía pública:** La superficie de uso común, destinada a la circulación de personas y vehículos, que incluye andadores, calles y avenidas;

LIII. **Zona Metropolitana:** Centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional, y

LIV. **Zonas Típicas:** Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, los símbolos urbanos, como los edificios, infraestructura y equipamiento de valor ambiental, conservando, por tanto, las características propias de su momento histórico y artístico, y que han obtenido tal carácter a través de las declaratorias emitidas por la autoridad correspondiente.

Artículo 6. En lo no previsto en el presente Código serán aplicables la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las mismas, Ley de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Estado de Zacatecas, Ley de Transporte, Tránsito y Vialidad del Estado de Zacatecas, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Zacatecas, Ley de Residuos Sólidos para el Estado de Zacatecas, Ley de Protección Civil para el Estado de Zacatecas, Ley para la Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Zacatecas, Ley Orgánica del Municipio del Estado y Código Civil del Estado.

También serán aplicables la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Vivienda, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley General de Protección Civil.

Artículo 7. Están sujetos a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento, las autoridades, personas físicas y morales que en el Estado desarrollen o tengan injerencia en cualquiera de las siguientes actividades:

I. Realizar inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano y vivienda;

II. Fraccionar, lotificar, desmembrar, relotificar, fusionar o subdividir áreas y predios;

III. Constituir, modificar o extinguir el régimen de propiedad en condominio, así como aquellas que adquieran derechos y obligaciones por cualquier título legal, sobre el inmueble sujeto a condominio;

IV. Desarrollar o autorizar edificaciones e instalaciones, para todas las obras, acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano;

V. Ejecutar acciones que afecten el patrimonio cultural y natural en el Estado;

VI. Elaborar, autorizar y aprobar estudios, proyectos y obras, así como programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Ejecutar obras de equipamiento o infraestructura regional o urbana;

VIII. Controlar y vigilar el catastro inmobiliario, y

IX. Realizar cualquiera (sic) acción determinada en el presente ordenamiento.

Capítulo II
Causas de Utilidad Pública

Artículo 8. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en términos de lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, se considerarán de utilidad pública:

I. La ordenación de los asentamientos humanos;

II. Las provisiones, los usos, las reservas y los destinos de predios;

III. La ejecución y cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

IV. Los programas de regulación de la tenencia de la tierra;

V. La protección, determinación y constitución de reservas territoriales, áreas de preservación ecológica y la construcción de viviendas de interés social;

VI. La fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación, de los centros de población y asentamientos humanos;

VII. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana;

VIII. La protección del patrimonio cultural y natural;

IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico;

X. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público y la movilidad urbana;

XI. Atención de situaciones de emergencia debido al cambio climático y fenómenos naturales, y

XII. La determinación de zonas de riesgo, zonas de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas.

En términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, la propiedad particular solamente puede ser objeto de expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en la forma y los términos que determinen las leyes.

El Titular del Ejecutivo garantizará que los promoventes al invocar estas causas de utilidad pública para la ejecución de proyectos de desarrollo o infraestructura, bajo el principio de reparación integral del daño, respeten los derechos humanos a la información, participación y consulta.

TÍTULO SEGUNDO
AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

Capítulo I
Autoridades en materia de este Código

Artículo 9. En el ámbito de sus competencias, son autoridades en materia del presente ordenamiento:

I. La Legislatura del Estado;

II. El Titular del Ejecutivo;

III. La Secretaría, y

IV. Los Municipios.

Capítulo II
Legislatura del Estado

Artículo 10. En materia del presente Código, le corresponde a la Legislatura del Estado, en el ámbito de su competencia, las siguientes atribuciones:

I. Legislar en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las Conurbaciones y Zonas Metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales;

II. Dictar los decretos sobre la fundación de nuevos centros de población, así como de sus límites y modificaciones, propuestos por el Estado, la Federación o el Municipio respectivo, y

III. Las demás atribuciones que le señale el presente ordenamiento y disposiciones de carácter general que al efecto se expidan.

Capítulo III
Poder Ejecutivo Estatal

Artículo 11. Le corresponde al Titular del Ejecutivo, el ejercicio de las facultades siguientes:

I. Ordenar la elaboración, aprobación, ejecución, control, revisión y evaluación de los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y el de vivienda, así como de los demás que de éstos se deriven; asimismo, vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

II. Fungir como Presidente y designar al Vicepresidente del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación en el Estado;

III. Proponer a los Ayuntamientos y, en su caso, a la Legislatura del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo a lo previsto en los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y el de vivienda;

IV. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;

V. Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación urbana en el Estado, en los términos de este Código, la Ley General y demás disposiciones jurídicas aplicables;

VI. Coordinar el Programa Estatal, con el Nacional de Desarrollo Urbano y la estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial;

VII. Establecer y participar en las instancias de coordinación estatal, regional, subregional, metropolitana y de conurbación en los términos de este Código;

VIII. Realizar las propuestas que estime pertinentes, conjuntamente con los Ayuntamientos, para la elaboración, ejecución y evaluación de los programas nacionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

IX. Coadyuvar con las autoridades federales en el cumplimiento de los programas nacionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Entidad;

X. Participar con los gobiernos estatales vecinos, en la elaboración y ejecución, en su caso, de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano interestatales, en los términos que establezcan las leyes y declaratorias correspondientes;

XI. Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los gobiernos de los estados vecinos y Municipios, convenios en materia de acciones, obras e inversiones relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y movilidad urbana de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean los programas nacionales en la materia;

XII. Proponer en el COPLADEZ y en los Consejos Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad;

XIII. Proporcionar a los Ayuntamientos, el apoyo técnico y financiero, así como la asesoría legal necesaria para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de este Código;

XIV. Emitir los criterios y lineamientos normativos para la delimitación territorial de zonas metropolitanas y conurbaciones; observando la estrategia nacional de ordenamiento territorial;

XV. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de este Código y de la legislación aplicable;

XVI. Celebrar con los Ayuntamientos de la Entidad convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras y la realización de cualquiera otra empresa de beneficio colectivo, según se establezca en los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y la vivienda;

XVII. Promover ante la Legislatura del Estado la fundación de centros de población y la expedición de declaratorias de provisiones;

XVIII. Ordenar la publicación e inscripción de los diferentes programas y declaratorias de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de vivienda que aprueben las autoridades competentes;

XIX. Promover y aplicar la política de protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XX. Formular, promover y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio cultural, natural y diseño universal, incluyendo la movilidad;

XXI. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

XXII. Establecer en los reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever, por lo menos, las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia;

XXIII. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, desarrollo regional y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XXIV. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y vial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio;

XXV. Realizar los estudios necesarios sobre tránsito de vehículos, a fin de lograr una mejor utilización de las vías y de los medios de transporte correspondientes, que conduzcan a la más eficaz protección de la vida humana, protección del ambiente, seguridad, comodidad y fluidez en la vialidad;

XXVI. Diseñar, operar y evaluar los programas de inversión pública, proyectos, acciones y obras en la materia de este Código, así como sus sistemas y registros de seguimiento de avance por sí y en coordinación con la Federación y los Ayuntamientos, para que sean compatibles con la legislación, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, el Plan Estatal de Desarrollo y los planes municipales aplicables, y

XXVII. Aplicar y hacer cumplir el presente Código y las demás disposiciones que regulen la materia.

Artículo 12. La Secretaría es la dependencia auxiliar del Titular del Ejecutivo, que tiene a su cargo la ejecución de las medidas que éste ordene en relación con los asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda.

Artículo 13. La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

I. Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y de Vivienda, así como de los demás que de éstos se deriven;

II. Analizar y calificar la congruencia, coordinación y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de desarrollo urbano, incluyendo los de Conurbaciones o Zonas Metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracciones V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

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

IV. Coordinar la elaboración, la aprobación, la ejecución, el control, la modificación, actualización y evaluación de los programas de ordenamiento de zonas metropolitanas, conurbaciones, regionales y subregionales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

V. Coordinar el Consejo Estatal, las Comisiones Metropolitanas y el Consejo Consultivo, así como participar como invitado permanente en los Consejos Municipales;

VI. Promover y adquirir con base en los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, las reservas territoriales por parte del gobierno del estado y, en su caso, conjuntamente con los Ayuntamientos, para la ejecución de dichos programas;

VII. Promover, gestionar y realizar las acciones e inversiones necesarias para conservar y mejorar el medio ambiente y las condiciones en materia de movilidad urbana en coordinación con los Ayuntamientos y la Federación;

VIII. Participar, de manera coordinada con los Ayuntamientos, los gobiernos de las entidades federativas y con la Federación, en la planeación y ordenación de los centros de población situados en el territorio de la Entidad y de otras entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;

IX. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los programas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;

X. Llevar el registro de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de vivienda, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

XI. Dictaminar sobre las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que le sometan para su opinión los Ayuntamientos, a efecto de que sean congruentes con la legislación y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XII. Expedir las constancias estatales de compatibilidad urbanística, de acuerdo con lo previsto en este Código y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XIII. Emitir el dictamen de impacto vial y urbano de las obras o actividades a realizar en donde se señalen las condiciones que deben cumplirse en materia de movilidad urbana e integración al paisaje y contexto urbano, respectivamente;

XIV. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la Entidad de que se trate;

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

XVI. Hacer propuestas legislativas, reglamentarias y administrativas de la materia, sobre los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever, por lo menos, las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas

o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia;

XVII. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio;

XVIII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Programas de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, de Zonas Metropolitanas, Conurbaciones y centros de población, incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;

XIX. Vigilar, en coordinación con los Ayuntamientos, el adecuado equilibrio en el desarrollo de las diversas regiones y centros de población del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

XX. Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda que sean de su competencia;

XXI. Notificar y ejecutar, con apoyo de los Ayuntamientos, las resoluciones y acuerdos del Consejo Estatal, Comisiones de Desarrollo Metropolitano y Conurbaciones;

XXII. Constituir reservas territoriales, así como planear y dotar de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

XXIII. Implementar las acciones de salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano;

XXIV. Determinar los instrumentos y acciones encaminadas a promover la resiliencia, seguridad urbana y prevención de riesgos de los asentamientos humanos;

XXV. Garantizar la protección del patrimonio cultural y natural de las zonas de valor ambiental de los asentamientos humanos, a través de los instrumentos, acciones y decretos que emita la autoridad correspondiente;

XXVI. Formular, conducir y evaluar, conjuntamente con los Ayuntamientos, la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de la Ley General y este Código;

XXVII. Fomentar, en coordinación con el Gobierno Federal y los Ayuntamientos, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y

otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de la vivienda;

XXVIII. Ejercer las atribuciones que este Código le concede en los casos de ocupación irregular de predios destinados o susceptibles de destinarse a la vivienda o que sean para desarrollo urbano;

XXIX. Asesorar y apoyar a los Ayuntamientos que lo soliciten, respecto de la procedencia de las solicitudes de fraccionamiento, lotificación, desmembración, relotificación, subdivisión y fusión de terrenos y la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como en la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización y municipalización;

XXX. Fomentar la ejecución de fraccionamientos populares o de interés social y de condominios de orden público;

XXXI. Asesorar, en coordinación con los Ayuntamientos, a los habitantes de las colonias, fraccionamientos y condominios en sus problemas relativos a la prestación de servicios, derivados del incumplimiento de la legislación urbana;

XXXII. Promover programas de bienestar social en las colonias y fraccionamientos populares y de interés social, así como en los condominios de orden público;

XXXIII. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de la legislación fiscal, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, regional y metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XXXIV. Celebrar los convenios y contratos necesarios para la ejecución de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, incluyendo los relacionados con la prestación de servicios públicos comunes;

XXXV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;

XXXVI. Realizar los trámites necesarios para la adquisición y asignación de inmuebles para la ejecución de obras públicas y determinar, conjuntamente con el Ayuntamiento respectivo, las afectaciones necesarias que se requieran, conforme a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XXXVII. En su caso, proyectar, programar, presupuestar, ejecutar, mantener, conservar y operar, directamente o a través de terceros, las obras y servicios públicos que realice la administración pública estatal, a través de los mecanismos de coordinación con los municipios;

XXXVIII. Participar en la gestión y promoción de proyectos plurianuales para la realización de las obras y servicios públicos materia del presente Código, en coordinación con las autoridades rectoras de asociaciones público privadas en el Estado, en términos de la legislación aplicable;

XXXIX. Promover y gestionar las acciones judiciales o administrativas que procedan;

XL. Asesorar y apoyar a la Junta de Monumentos y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respecto de las solicitudes para la edificación, modificación o demolición de monumentos, edificios, residencias o construcciones en el Estado que tengan un valor artístico, histórico o cultural;

XLI. Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones en los términos de la Ley General y el presente Código, que sean de su competencia;

XLII. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y que deriven de la aplicación de este Código;

XLIII. Aplicar las limitaciones a la propiedad que imponga este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

XLIV. Coordinar el funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, del Sistema de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y Vivienda y del Sistema de Información Territorial y Urbano;

XLV. Aplicar, en el ámbito de su competencia, las normas técnicas en materia de impacto ambiental, vial y urbano a que deberán sujetarse los proyectos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda o de particulares, de conformidad con la legislación aplicable;

XLVI. Apoyar y participar en los programas de fomento a la cultura urbana y educación de la movilidad que elabore el Estado;

XLVII. Convenir con el sector privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional, urbano y metropolitano, atendiendo a los principios de este Código, y

XLVIII. Las demás que le señalen la Ley General, este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo IV
Autoridades Municipales

Artículo 14. Corresponde a los Municipios, a través de sus áreas competentes, las siguientes atribuciones:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste a otros niveles superiores de planeación, así como vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos de suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;

III. Proponer, gestionar y realizar, en coordinación con los gobiernos federal y estatal, las acciones necesarias para preservar y controlar el medio ambiente y la movilidad urbana;

IV. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del Municipio, en los términos previstos en los programas municipales, de centros de población y los demás que de estos se deriven;

V. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

VI. Planear la congruencia de los instrumentos de planeación municipal con el estatal y nacional de desarrollo urbano;

VII. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

VIII. Coordinarse con la Secretaría para la elaboración, aprobación, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los programas de ordenamiento de zonas metropolitanas, conurbaciones, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

IX. Determinar en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las reservas, los usos y destinos de áreas y predios, previa opinión de la Secretaría y del Consejo Municipal o de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, según corresponda, a fin de que éstas verifiquen que sean congruentes con la legislación y los Programas de Desarrollo Urbano;

X. Proponer a la Legislatura del Estado, la fundación o desaparición de centros de población, la expedición de declaratorias de provisiones, así como la asignación de las categorías político-administrativas de las localidades, dentro de los límites de su jurisdicción;

XI. Solicitar a la Secretaría la inscripción de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XII. Participar en la gestión y promoción de financiamiento para la implementación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el Municipio;

XIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIV. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de Zonas Metropolitanas y Conurbaciones, en el marco de derechos humanos, en colaboración con la Secretaría;

XV. Controlar y evaluar los programas de inversión pública en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda del gobierno municipal, vigilando el cumplimiento de los mismos;

XVI. Celebrar con la Federación, el Estado, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

XVII. Promover y ejecutar obras para que los habitantes del Municipio cuenten con una vivienda digna, equipamiento, infraestructura y servicios públicos adecuados;

XVIII. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XIX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XX. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de áreas y predios;

XXI. Autorizar los fraccionamientos y condominios, así como la ejecución de obras de urbanización en los mismos, previo cumplimiento por parte de los fraccionadores o promoventes de condominio, de las obligaciones que les señala este Código y la autorización correspondiente;

XXII. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y condominios;

XXIII. Controlar y vigilar que los fraccionadores o promoventes de condominio cumplan con lo dispuesto en la legislación y los programas de desarrollo urbano;

XXIV. Verificar que los fraccionadores y promoventes de condominios hayan cubierto las obligaciones fiscales estatales y municipales, así como las donaciones respectivas;

XXV. Autorizar la propaganda y publicidad que los fraccionadores o promoventes de condominio utilicen, siempre y cuando el fraccionamiento o condominio cuente con la autorización formal del Ayuntamiento;

XXVI. Autorizar a los fraccionadores o promoventes de condominio, la venta de lotes, predios, áreas, viviendas o locales, previo el cumplimiento de los requisitos legales;

XXVII. Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el Municipio, así como de las asociaciones que sus habitantes integren;

XXVIII. Autorizar la relotificación de los fraccionamientos y la modificación de las especificaciones de sus obras o etapas de urbanización, conforme a los criterios que establezca este Código y la demás legislación aplicable;

XXIX. Dictaminar las obras de urbanización terminadas de los fraccionamientos y condominios, previo el cumplimiento de los requisitos legales;

XXX. Determinar las áreas y predios que deberán donar los fraccionadores y promoventes de condominios al Municipio, de conformidad con los criterios establecidos en el presente Código;

XXXI. Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y condominios, en congruencia con lo dispuesto en este Código y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XXXII. Municipalizar los fraccionamientos, cuando se hayan cubierto los requisitos legales;

XXXIII. Vigilar que en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Código y la autorización respectiva;

XXXIV. Controlar que los fraccionadores y promoventes de condominio constituyan las garantías que, a favor del Ayuntamiento, correspondan respecto de las obras de urbanización;

XXXV. Promover o ejecutar fraccionamientos populares o de interés social y condominios de orden público;

XXXVI. Impedir, en coordinación con la Secretaría, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos o condominios al margen de la Ley;

XXXVII. Controlar que el desarrollo urbano municipal sea equilibrado y sustentable, para que beneficie en forma efectiva a las diferentes partes del Municipio, evaluando periódicamente los resultados obtenidos;

XXXVIII. Expedir las constancias municipales de compatibilidad urbanística.

Para lo que habrá de verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en ésta y en las demás normas aplicables. En todos los proyectos a construir que se le presenten deberá exigir el uso de sanitarios y mingitorios ecológicos;

XXXIX. Autorizar fraccionamientos, lotificación, desmembración, relotificación, subdivisión y fusión de terrenos;

XL. Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación y programas aplicables;

XLI. Vigilar y promover el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda en el ámbito de su competencia;

XLII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas

restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposiciones contenidas en leyes de carácter general y federal;

XLIII. Solicitar la incorporación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría;

XLIV. Informar y difundir anualmente sobre la aplicación y ejecución de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XLV. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales programas en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XLVI. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados, y

XLVII. Las demás que les señale la Ley General, este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Para el desarrollo de sus funciones los Ayuntamientos podrán solicitar asesoría, apoyo o acompañamiento técnico por parte de la Secretaría.

Artículo 15. Los Ayuntamientos, de conformidad con la competencia que les otorga este Código en materia de desarrollo urbano y vivienda, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los correlativos de la Constitución Política del Estado, tomando en cuenta las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera, podrán convenir con el Gobierno del Estado la coordinación que en cada caso corresponda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones que les competan a éstos. Los convenios que al efecto se suscriban serán publicados en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

Artículo 16. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación y concertación con los sectores público y privado a efecto de ejercer las atribuciones que les otorga este Código, así como para fomentar la realización de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

Capítulo V
Coordinación, Concertación y Concurrencia

Artículo 17. Las atribuciones concurrentes que en materia de este Código les correspondan tanto a autoridades estatales como municipales, serán ejercidas de manera coordinada y concertada en los ámbitos de su competencia.

La coordinación y concertación que en materia de este Código se suscite por parte de los órganos de gobierno local y municipal, con el Gobierno Federal, se sujetarán a las disposiciones previstas en el presente ordenamiento, la Ley General y las demás leyes que de manera supletoria apliquen para tal fin.

Artículo 18. La Secretaría, con la participación de las dependencias y entidades podrá celebrar convenios de concertación y colaboración con otras entidades federativas a fin de formular, dar seguimiento y evaluar las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 19. Los Ayuntamientos, a través del presidente municipal, podrán suscribir convenios de coordinación y concertación con la Secretaría, con el propósito de que el Estado asuma el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano y vivienda que les corresponden a los municipios, o bien, para que éstos asuman las funciones o servicios que le correspondan al Estado en las mismas materias.

Los convenios señalados en el párrafo anterior deberán ser aprobados en sesión de cabildo por las dos terceras partes de los miembros que integran el cabildo y serán publicados en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, y su inicio de vigencia será posterior a su publicación.

TÍTULO TERCERO
ÓRGANOS AUXILIARES

Capítulo I
Disposiciones Comunes

Artículo 20. Son órganos auxiliares de las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial;

II. Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación que se constituyan en el Estado;

III. El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Conurbación;

IV. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, y

V. Los Institutos Municipales, Metropolitanos o Regionales en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

Además de los órganos antes señalados se podrán conformar comisiones especiales de temas relacionados con resiliencia, movilidad y espacio público.

Artículo 21. En la conformación de los órganos auxiliares deberá atenderse a los principios de participación ciudadana, equidad de género y pluralidad. En ellos participarán representantes del sector social, gubernamental, colegios de profesionistas, instituciones académicas y órganos empresariales del sector.

Los miembros de los órganos consultivos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función y contarán con el apoyo técnico necesario para su labor.

Artículo 22. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos proveerán de información oportuna y veraz a los órganos auxiliares para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 23. Todas las opiniones y recomendaciones de los órganos consultivos serán públicas y deberán estar disponibles en los medios de comunicación electrónica que se dispongan para ello.

Artículo 24. Cada uno de los órganos consultivos deberá (sic) operar un sistema de recepción de sugerencias, proyectos, acciones y medidas de seguridad en, al menos, las siguientes materias:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de este ordenamiento;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

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

VI. La preservación del ambiente en los centros de población, y

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

Capítulo II
Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 25. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial es un órgano público de carácter técnico consultivo de conformación plural y participación ciudadana, convocado y coordinado por la Secretaría, para la consulta, asesoría, seguimiento y evaluación de las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, el cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad Capital del Estado o en su zona conurbada y con jurisdicción en toda la Entidad.

Artículo 26. El Consejo Estatal se integra por:

I. Una Presidencia, que ostentará el Titular del Ejecutivo;

II. Una Vicepresidencia, que ostentará el Titular de la Secretaría;

III. Una Secretaría Técnica, que será la o el servidor público que designe el Titular de la Secretaría;

IV. Vocales permanentes, quienes serán los titulares de:

a) La Secretaría de Obras Públicas;

b) La Secretaría General de Gobierno;

c) La Secretaría de Desarrollo Social;

d) La Secretaría de Finanzas;

e) La Secretaría de la Función Pública;

f) La Coordinación Estatal de Planeación;

g) La Secretaría de Educación;

h) La Secretaría de Turismo;

i) La Secretaría del Agua y Medio Ambiente;

j) La Secretaría del Campo;

k) La Secretaría de la Mujer;

l) La Secretaría de Economía;

m) La Secretaría de Seguridad Pública;

n) La Junta de Monumentos;

o) La Dirección de Protección Civil Estatal;

p) La Dirección de Catastro y Registro Público;

q) El Instituto de Cultura Física y Deporte;

r) La JIAPAZ, y

s) El Instituto de la Juventud del Estado;

V. Como Vocales permanentes, representantes de:

a) La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Zacatecas;

b) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;

c) Un representante del Colegio de Arquitectos de Zacatecas A.C.;

d) Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Zacatecas A.C.;

e) Un representante del Colegio de Posgraduados en Restauración, Conservación y Gestión del Patrimonio Histórico Cultural del Estado;

f) Un representante del Colegio de Ingenieros Mecánicos, Electricistas del Estado de Zacatecas;

g) Las instituciones académicas relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, y

h) Un representante por cada observatorio ciudadano u organización de la sociedad civil legalmente constituida relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

VI. Serán vocales eventuales los presidentes municipales cuando se traten asuntos relacionados con el respectivo municipio, y

VII. Los demás representantes que se establezcan en el Reglamento Interior del Consejo.

Se invitará a participar a los representantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Comisión Federal de Electricidad, a la Comisión de Nacional del Agua, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Artículo 27. El presidente y los vocales tendrán derecho a voz y voto. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría y, en caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

El Reglamento Interior del Consejo definirá la forma de elección de los representantes de los colegios de profesionistas, de las cámaras empresariales y del sector académico, con perspectiva de género, además de establecer la organización y funcionamiento interno, así como la creación de comisiones especializadas para la atención de cada uno de los asuntos.

Los vocales del orden gubernamental podrán ser suplidos en sus ausencias por los subsecretarios y directores que tengan a su cargo las materias relacionadas con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda.

Las sesiones se efectuarán de manera trimestral y se requerirá de la presencia como mínimo de la mitad más uno de los integrantes de dicho Consejo.

En los términos de lo previsto en las leyes en materia de transparencia y protección de datos personales, las actas y los acuerdos de las sesiones del Consejo serán públicas.

Artículo 28. El Consejo Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda;

II. Emitir opiniones y propuestas sobre los Planes Nacionales y Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y de Vivienda;

III. Promover la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere este Código;

IV. Apoyar a las autoridades federales, estatales y municipales en la promoción y difusión de los programas de la materia;

V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que, por su importancia, ameriten ser sometidos a consulta pública o a cualquier otro mecanismo de participación ciudadana;

VI. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

VII. Promover el establecimiento de reservas territoriales para el desarrollo urbano e industrial y la vivienda, que coadyuven a normar el crecimiento de los centros de población, aprovechando al máximo la aptitud del suelo;

VIII. Promover y participar en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra;

IX. Proponer la realización de estudios e investigaciones en materia de este Código;

X. Recomendar a las instancias competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;

XI. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de los tres órdenes de gobierno, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

XII. Proponer y propiciar la colaboración entre organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y vivienda;

XIII. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios y acciones específicas en materia de este Código;

XIV. Informar a la sociedad sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y vivienda;

XV. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XVI. Expedir su Reglamento Interno, y

XVII. Las demás que disponga su Reglamento Interno y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo III
Comisión de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación

Artículo 29. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación tendrá el carácter de mecanismo de coordinación institucional y de concertación de cuestiones relativas a la planeación urbana, prestación (sic) servicios públicos municipales, de domicilio fiscal, acciones e inversiones con los sectores público y privado.

Artículo 30. Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación se integrarán por:

I. Un Presidente, que será el Titular de la Secretaría;

II. Un Secretario Técnico que será el servidor público que designe el Titular de la Secretaría;

III. Los Presidentes Municipales en donde se localice la zona metropolitana o conurbación, y

IV. Un representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en el Estado.

Artículo 31. Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación tendrán las siguientes atribuciones:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar y evaluar el programa de ordenación de la Zona Metropolitana o conurbada interestatal e intermunicipal, así como gestionar su cumplimiento;

II. Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y, en su caso, federales, el cumplimiento en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan tomado;

III. Opinar sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer la Comisión de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación, a criterio de los miembros de la misma;

IV. Proponer el criterio o resolución cuando entre los gobiernos estatal y municipales, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona metropolitana o conurbada;

V. Crear para asesoramiento y apoyo los grupos técnicos necesarios, a los que se les asignarán sus atribuciones en el reglamento interior respectivo;

VI. Analizar las observaciones o proposiciones que le formule el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano y Conurbado, respecto al desarrollo urbano de la zona metropolitana y conurbada;

VII. Promover los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas metropolitanos;

VIII. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo metropolitano;

IX. Determinar los criterios para la alineación y congruencia de los estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento que se postulen a algún instrumento de financiamiento para el desarrollo metropolitano, con los planes y programas que rigen en la materia;

X. Establecer los criterios para la realización de estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento que se presentarán a la consideración ante las instancias establecidas en los lineamientos de operación de fondos federales o algún instrumento de financiamiento para el desarrollo metropolitano;

XI. Revisar que los estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento se encuentren claramente delimitados y localizados dentro del perímetro urbano de cada Zona Metropolitana o Conurbada;

XII. Establecer los criterios para determinar el impacto metropolitano que deberán acreditar los estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento que se postulen para recibir recursos federales o algún instrumento de financiamiento para el desarrollo metropolitano;

XIII. Fomentar otras fuentes de financiamiento, adicionales a los recursos previstos en el Presupuesto de Egresos de la Federación, para fortalecer e impulsar el desarrollo de la respectiva Zona Metropolitana o Conurbada;

XIV. Identificar y proponer programas, proyectos, acciones, inversiones y obras en materia de reservas para el crecimiento urbano o territoriales, preservación natural y equilibrio ecológico, infraestructura para la movilidad, transporte urbano, equipamientos y servicios públicos de interés común a la zona metropolitana o conurbada, para su posterior implementación o ejecución;

XV. Identificar áreas naturales, zonas, edificaciones o sitios patrimoniales e históricos que deban ser protegidos, por significar un patrimonio valioso para la Zona Metropolitana o Conurbada y acordar la ejecución de acciones, obras e inversiones encaminados a este fin;

XVI. Proponer auditorías y evaluaciones externas a los estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento que se seleccionen;

XVII. Proponer y propiciar la colaboración entre organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y metropolitano;

XVIII. Revisar los estudios, evaluaciones, acciones, programas, proyectos y obras de infraestructura y su equipamiento que no impacten directamente en el espacio territorial de su zona metropolitana o conurbada, pero que, con base en las evaluaciones costo-beneficio, impacto económico, social o ambiental y de conformidad con los programas de desarrollo regional, urbano y para el ordenamiento del territorio, se acredite su pertinencia y contribución al desarrollo de la zona metropolitana o conurbada correspondiente;

XIX. Mantener y actualizar un sistema permanente de seguimiento y evaluación del programa de ordenación de la zona metropolitana o conurbada, y

XX. Las demás que disponga su Reglamento Interno y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo IV
Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano y de Conurbación

Artículo 32. El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano y de Conurbación es un órgano consultivo en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, vivienda, régimen de propiedad en condominio, medio ambiente y cambio climático, movilidad urbana sustentable, seguridad pública y el desarrollo social,

entre otros, que tiene un impacto sobre el uso y aprovechamiento del territorio y tendrán como objeto primordial promover los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas.

Artículo 33. Cada Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Conurbación se integrará de la siguiente forma:

I. La Presidencia, a cargo de la persona titular de la Secretaría;

II. Una Secretaría Técnica, a cargo de la o el servidor público que determine el Presidente;

III. Como vocales, intervendrán:

a) El Presidente Municipal de cada uno de los municipios que integren la zona metropolitana;

b) La persona Titular de la Secretaría del Agua y Medio Ambiente;

c) La persona Titular de la Coordinación Estatal de Planeación;

d) Las personas Titulares de los Organismos Operadores del Agua que correspondan;

e) Las personas Titulares de las áreas de Protección Civil de los Municipios que correspondan;

f) La persona titular de la Dirección de Catastro y Registro Público de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado;

g) La persona Titular de la Subsecretaría de Transporte Público de la Secretaría General de Gobierno del Estado;

h) Un representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Zacatecas;

i) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;

j) Un representante del Colegio de Arquitectos de Zacatecas, A.C.;

k) Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Zacatecas, A.C.;

l) Un representante del Colegio de Posgraduados en Restauración, Conservación y Gestión del Patrimonio Histórico Cultural del Estado de Zacatecas, A.C.;

m) Un representante del Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas del Estado de Zacatecas, A.C.;

n) Un representante de cada uno de los observatorios ciudadanos relacionados con el desarrollo metropolitano;

o) Un representante de organizaciones civiles, legalmente constituidas que se especialicen en materias de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y

p) Un representante de las Instituciones Académicas relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

Se invitará a participar a los representantes de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Comisión Federal de Electricidad, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal relacionadas con el desarrollo urbano y desarrollo territorial, y demás representantes que se establezcan en el Reglamento Interior del Consejo.

Artículo 34. El presidente y los vocales tendrán derecho a voz y voto. Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría y, en caso de empate, el presidente tendrá el voto de calidad.

El Presidente podrá invitar a otros representantes del sector público, privado, académico u otras organizaciones, en función de los temas o asuntos que se deban de tratar.

El Reglamento Interior de los Consejos definirá la forma de elección de los representantes de los colegios de profesionistas, de las cámaras empresariales y del sector académico, con perspectiva de género, además de establecer su organización, atribuciones y funcionamiento interno.

Los vocales del orden gubernamental podrán ser suplidos en sus ausencias por los subsecretarios y directores que tengan a su cargo las materias relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Las sesiones se efectuarán de manera trimestral y se requerirá de la presencia, como mínimo, de la mitad más uno de los integrantes de dicho Consejo.

En los términos de lo previsto en las leyes en materia de transparencia y protección de datos personales, las actas y los acuerdos de las sesiones del Consejo serán públicas.

Artículo 35. El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

I. Participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

II. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que elaboren el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos;

III. Promover los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas;

IV. Expedir su Reglamento Interno, y

V. Las demás que disponga su Reglamento Interno y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo V
Institutos de Planeación Metropolitana

Artículo 36. Los municipios que conformen una zona metropolitana o conurbada, constituirán un Instituto de Planeación Metropolitana, el cual contará con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como suficiencia presupuestal para el desarrollo de sus actividades.

Los Institutos de Planeación Metropolitana serán órganos técnicos que proveerán de información, datos, estadísticas y demás recursos técnicos y científicos para la toma de decisiones respecto del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda de la zona metropolitana o conurbada que corresponda.

El instrumento de creación de los Institutos de Planeación Metropolitana deberá incluir, por lo menos, la conformación de sus órganos de gobierno y su dirección general, así como el desarrollo de sus atribuciones y requisitos de integración.

Capítulo VI
Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 37. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial son órganos consultivos en materia de desarrollo urbano, vivienda, régimen de propiedad en condominio, medio ambiente y cambio climático, movilidad urbana sustentable, seguridad pública y el desarrollo social, entre otros, que tiene un impacto sobre el uso y aprovechamiento del territorio y tendrán como objeto primordial promover los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas.

Artículo 38. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se integra por:

I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;

II. Un Vicepresidente, que será el servidor público que designe el Presidente Municipal;

III. Un Secretario Técnico, que será el titular del área de Obras Públicas;

IV. Vocales permanentes, que será (sic) cada uno de los representantes de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, cuya competencia u objeto se relacione directamente con el desarrollo urbano, y

V. Los demás representantes que se establezcan en el Reglamento Interior del Consejo.

Artículo 39. El presidente y los vocales tendrán derecho a voz y voto. Las decisiones del Consejo Municipal se tomarán por mayoría y, en caso de empate, el presidente tendrá el voto de calidad.

El Reglamento Interior del Consejo Municipal establecerá la organización y funcionamiento interno, así como la creación de comisiones especializadas para la atención de cada uno de los asuntos.

Los vocales del orden gubernamental podrán ser suplidos en sus ausencias por los servidores públicos que tengan a su cargo las materias relacionadas con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda.

Artículo 40. El Consejo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

II. Emitir opiniones y propuestas sobre los Planes Nacionales, los Programas Estatales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, y de Vivienda;

III. Promover la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de los programas municipales a que se refiere este Código;

IV. Apoyar a las autoridades federales, estatales y municipales en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;

V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que, por su importancia, ameriten ser sometidos a consulta pública o a cualquier otro mecanismo de participación ciudadana;

VI. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

VII. Proponer la realización de estudios e investigaciones en materia de este Código;

VIII. Celebrar convenios con dependencias o entidades de los tres órdenes de gobierno, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

IX. Proponer y propiciar la colaboración entre organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

X. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios y acciones específicas en materia de este Código;

XI. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XII. Expedir su Reglamento Interno, y

XIII. Las demás que disponga su Reglamento Interno y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Capítulo VII
Autoridades Auxiliares

Artículo 41. La Fiscalía General de Justicia del Estado, la Secretaría de Finanzas, así como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las oficinas catastrales, de acuerdo a sus competencias, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de este Código y de los programas y declaratorias que se expidan en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

Capítulo VIII
Transparencia y Rendición de Cuentas

Artículo 42. Es un derecho de todas las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de áreas y predios en sus propiedades, barrios, fraccionamientos, colonias y condominios.

Artículo 43. Las autoridades estatales y municipales, así como los órganos auxiliares, tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de las disposiciones señaladas en el artículo anterior, además de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública vigente.

La difusión y disposición de la información pública señalada en el párrafo anterior deberá ser accesible para su consulta a través de los medios remotos y físicos que resulten adecuados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 44. La Secretaría y los Ayuntamientos, en colaboración con el Instituto Zacatecano de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, formularán y ejecutarán políticas y programas con la finalidad de brindar información en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias.

La publicación en medios físicos deberá realizarse en espacios de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, oficinas públicas, espacios deportivos y de recreación, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

Artículo 45. En caso de omisión respecto de la información pública señalada en el presente capítulo o bien, en caso de que las autoridades negaran el acceso a tal

información, los ciudadanos podrán promover los procedimientos y recursos establecidos en la legislación aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública vigente en el Estado.

Capítulo IX
Sistema de Información Territorial y Urbano

Artículo 46. Se crea el Sistema de Información Territorial y Urbano, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Entidad.

La información que se produzca por este Sistema deberá ser proporcionada veraz y oportunamente a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con el fin de alimentar el Sistema de Información Territorial y Urbano establecido en la Ley General.

El informe anual que rindan el Titular del Ejecutivo y los Ayuntamientos, en términos de la Constitución del Estado y la Ley Orgánica del Municipio del Estado, deberá incluir un apartado específico en el que se detalle el avance en el cumplimiento de los programas estatales y municipales, según corresponda, en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano, especificando la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

Capítulo X
Observatorio Ciudadano

Artículo 47. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, así como los Ayuntamientos, promoverán la creación y funcionamiento de Observatorios Ciudadanos, que tendrán a su cargo analizar la evolución de los fenómenos socio espaciales en escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda, movilidad urbana, según los objetivos que se fijen en su decreto de creación, así como el estudio de las políticas públicas en las materias de este Código; la investigación de nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión del espacio público; la elaboración de indicadores y sistemas de información geográfica; y la difusión sistemática y periódica de los productos obtenidos en el observatorio que corresponda.

Artículo 48. Los Observatorios Ciudadanos contarán con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno estatal o municipal, según corresponda.

Cada Observatorio Ciudadano se integrará por, no menos, de tres ni más de treinta ciudadanos, que durarán en su encargo tres años, con posibilidad de volver a integrar hasta en dos ocasiones más el observatorio. Debiendo dejar el cargo, por lo menos, un periodo de tres años para una posterior conformación. Los integrantes que sean parte de la administración pública no excederán el 30% de los integrantes del observatorio.

Artículo 49. El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría, y los Ayuntamientos, deberán emitir convocatoria pública para la integración de su Observatorio Ciudadano correspondiente, garantizando la máxima publicidad en el proceso.

Dentro de los treinta días previos a la renovación de los integrantes del Observatorio Ciudadano que corresponda, la Secretaría y los Ayuntamientos, respectivamente, deberán emitir la convocatoria a que se refiere el párrafo anterior.

La convocatoria deberá contener los plazos a que habrá de sujetarse el procedimiento de elección de los integrantes, así como los requisitos que deberán presentar a fin de acreditar:

I. Su nacionalidad y, en su caso, permanencia legal en el país;

II. Estar en pleno ejercicio de sus derechos políticos;

III. Su ocupación o profesión;

IV. Su voluntad de integrar el Observatorio Ciudadano, y

V. Si pertenece o no a algún colegio de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil o gobiernos estatal o municipal.

Artículo 50. La Secretaría y los Ayuntamientos, respectivamente, seleccionarán a los ciudadanos que integrarán el observatorio, garantizando los principios de pluralidad, paridad de género e idoneidad. Se deberá procurar que los integrantes cuenten con aptitudes y habilidades que permitan alcanzar los objetivos de los observatorios. Ninguna persona podrá integrar más de un Observatorio Ciudadano al mismo tiempo.

Sus cargos serán honorarios, adquiriendo el carácter de observadores ciudadanos, por lo que deberán ser acreditados por la Secretaría o los Ayuntamientos, según corresponda.

TÍTULO CUARTO

DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Capítulo I
Planeación Urbana

Artículo 51. Para efectos de este Código, se entiende por planeación urbana, la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, mediante acciones públicas y privadas, inversiones, obras y servicios previstos y programados en materia de fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población con el propósito (sic) alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad con lo que establece este Código y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los planes de desarrollo nacional, estatal y municipales.

Artículo 52. La planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Entidad estará a cargo del Estado y los Municipios, en forma concurrente, con base en las disposiciones de la Ley General y este Código.

Artículo 53. La planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y la ordenación de los asentamientos humanos, constituyen las acciones fundamentales para lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

Artículo 54. La planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano estatal, municipal, de centros de población, de zonas metropolitanas y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política trasversal que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo.

Capítulo II
Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 55. La planeación del desarrollo urbano en la Entidad se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes instrumentos de planeación para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores público y privado:

A. Básicos:

   I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Los programas de zonas metropolitanas;

III. Los programas de desarrollo urbano de conurbaciones interestatales e intraestatales, y

IV. Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

B. Derivados:

I. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

II. Los programas parciales de desarrollo urbano;

III. Los programas sectoriales de desarrollo urbano;

IV. Los programas regionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

V. Los programas subregionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VI. Esquemas de planeación simplificada, y

VII. Centros de servicios rurales.

En materia de movilidad urbana, se incorporará a todos los instrumentos de planeación del Sistema y dentro de los programas sectoriales incluyendo los planes integrales de movilidad urbana sustentable, el cual estará regulado por la ley en la materia.

Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial serán congruentes entre sí, tanto en sus ámbitos jerárquicos, vertical, como en los aspectos sectoriales, horizontal. Lo anterior podrá lograrse por medio de los dictámenes de congruencia.

Artículo 56. Los programas de desarrollo urbano básicos son aquellos que establece la Ley General como indispensables para la planeación urbana local y los programas derivados son los que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular partes de los centros de población o un sector del ordenamiento territorial y desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico, serán de carácter obligatorio y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

Artículo 57. Los programas locales de desarrollo urbano serán congruentes con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Planes Estatal y municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de ordenamiento ecológico y normas oficiales mexicanas en la materia, de prevención de riesgos y resiliencia, los atlas de riesgos y de otros programas sectoriales que incidan en su ámbito territorial, así como el marco general de leyes, reglamentos y normas.

Artículo 58. Los programas de desarrollo urbano previstos en este Código, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos deberán comprender:

I. **Introducción:** Que deberá contener las circunstancias objetivas del área geográfica que habrá de cubrir el programa en que se sustente la necesidad y los propósitos del programa, así como el marco jurídico aplicable;

II. **La delimitación de los centros de población:** Incluye el área urbanizada; el área urbanizable que es el espacio geográfico de reserva para la expansión ordenada a largo plazo que considere estimaciones de crecimiento; área no urbanizable; áreas naturales protegidas y la red de la estructura vial para lograr una adecuada movilidad urbana;

III. **Diagnóstico integral:** Apartado en el que se analizarán la situación actual y las tendencias de clasificación por área o sector, del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos físico natural, socioeconómicos, de movilidad, de riesgos, patrimonio, imagen urbana, vivienda y suelo, identificando claramente el estado y la ubicación que guardan los sistemas de equipamiento, espacio público, movilidad, de redes de infraestructura y calidad de los servicios como agua, drenaje y energía eléctrica; así como el pronóstico tendencial y normativo que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;

IV. **Objetivos y metas:** En los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo;

V. **Estrategias:** En las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución a mediano y largo plazo, su evaluación y selección de la más favorable para cerrar las brechas entre la situación, sus tendencias y el escenario deseado que articulen los distintos ordenamientos y programas de desarrollo social, económico, urbano, de movilidad que incluyan infraestructura con accesibilidad y diseño universal, la movilidad destinada al uso de bicicletas, estacionamientos, paraderos de transporte público, turístico, cultural, ambiental y la consideración de

aquellas acciones que mitiguen el cambio climático que impacten en su territorio, así como la congruencia con los atlas de riesgos y otros instrumentos que regulan la ocupación del territorio;

VI. **Programas de inversión:** En las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos, y se precisarán las acciones, obras o servicios a alcanzar en el corto, mediano y largo plazos, así como los proyectos estratégicos, en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado, mencionando los proyectos específicos que deberán ejecutarse de manera prioritaria indicando la dependencia responsable de su ejecución;

VII. **Seguimiento y evaluación:** Para la determinación de metas y los mecanismos y periodos para la medición de resultados: Contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización, evaluación y los indicadores para dar seguimiento de la aplicación y cumplimiento de los objetivos del programa, y

VIII. **Anexo gráfico:** Que expresará en una forma descriptiva y clara del contenido básico del programa y que es parte del sistema de información territorial.

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

La participación del sector privado en los diversos programas del Sistema, en sus diversas etapas se dará aviso público del inicio del proceso de planeación, en donde también se especificará el plazo y calendario de audiencias y la forma electrónica, a través de sitios webs de los planteamientos y las respuestas a las propuestas.

Artículo 59. Corresponde a las autoridades respectivas, con las formalidades que determina este Código, elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los siguientes programas:

I. Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano: Al Titular del Ejecutivo a través de la coordinación que establezca la Secretaría con otras dependencias y entidades estatales y federales, con los ayuntamientos y el Consejo Estatal;

II. De Ordenamiento de Zonas Metropolitanas y Conurbaciones Intraestatales, Submetropolitanos y derivados incluyendo los de movilidad metropolitana o conurbada: A la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación;

III. Municipales, de Centros de Población, Sectoriales, Parciales, Esquemas de Planeación Simplificada y de Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Servicios Rurales: A los Ayuntamientos y con la opinión que establezcan sus Presidentes Municipales con el Gobierno del Estado, el Consejo Estatal, el Consejo Municipal respectivo y, en su caso, con la Federación, y

IV. Regionales y Subregionales: Al Estado y Municipios a través de las dependencias que se señalen en los convenios que al efecto se suscriban.

Todos los programas quedarán sujetos a un proceso permanente de control y evaluación.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Sección Primera
Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 60. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el instrumento rector en esta materia en el Estado, y en él se establecerán las políticas generales, estrategias y acciones para el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio local y constituirá el marco de referencia para guiar y dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal, así como las que se realizan con la participación de los Municipios, la Federación y los particulares mediante los mecanismos correspondientes. Tiene por objetivo organizar, armonizar y administrar la ocupación y uso del territorio de modo que éste contribuya al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente armónico y socialmente justo.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener, además de lo establecido en la Ley General, lo siguiente:

I. Incluir en su contenido un análisis y los lineamientos generales de articulación y congruencia con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, con el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de otros programas que incidan en el ámbito territorial del Estado,

así como el marco general de leyes, reglamentos y normas de ámbitos territoriales;

II. La integralidad y multidimensionalidad de la política de ordenamiento territorial, reconocimiento de la diversidad del territorio en la formulación del programa, su carácter prospectivo-estratégico del modelo territorial a alcanzar y el carácter democrático del proceso;

III. El marco de referencia metodológico será:

a) La fase preliminar y de prediagnóstico de la detección y valoración inicial de problemas territoriales;

b) La fase de análisis y diagnóstico del sistema territorial, el diagnóstico y caracterización, la identificación de potencialidades y limitaciones, problemas, unidades de integración, sus tendencias, objetivos, metas, resultados deseados previo pronóstico tendencial y normativo, entre la situación actual y el escenario deseado a largo plazo. Lo que se resume en un diagnóstico integral del sistema territorial;

c) La fase de planeación territorial, que incluye la construcción de la visión prospectiva o diseño de escenarios, la formulación de objetivos. La formulación de estrategias, su implementación, la manera de ser evaluada y seleccionada para que mejore las condiciones establecidas en el diagnóstico y mejorar sus tendencias y diseñar el escenario deseado;

d) Las acciones y proyectos estratégicos de carácter estatal;

e) Los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados;

f) Los instrumentos para el cumplimiento del programa;

g) La fase de gestión, y

h) El Programa definirá el Sistema Estatal Urbano que comprende:

i. La distribución general de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, y

ii. Las áreas geográficas, los centros de población, y los sectores prioritarios.

Sección Segunda
Programas de Ordenamiento de Zonas Metropolitanas y Conurbadas

Artículo 61. Los programas de ordenación de zonas metropolitanas y conurbadas interestatal e intermunicipal tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos, ubicados en centros de población de dos o más municipios de la Entidad, a través de las medidas de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación en aquellas acciones de interés común comprendidas en la zona metropolitana y conurbada.

Además de los elementos señalados en la Ley General, los programas de zonas metropolitanas y conurbadas deberán contener los elementos que permitan la articulación de estos instrumentos con el resto de los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente en la esfera normativa (zonificación primaria), grandes sistemas de infraestructura, equipamientos regionales y zonas con valor ambiental.

Artículo 62. Podrán existir Programas Submetropolitanos, que aborden con mayor detalle las problemáticas de impacto en toda la zona metropolitana o conurbada, relevantes en el ámbito específico, mismos que deberán de ser congruentes con las zonas metropolitanas o de conurbaciones.

Artículo 63. Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales y metropolitanas se regirán por lo dispuesto en la Ley General y la declaratoria de conurbación respectiva.

Sección Tercera
Programas Municipales

Artículo 64. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán por objetivo el desarrollo urbano de los centros de población ubicados en el municipio respectivo y contendrán los criterios para la zonificación y las líneas de acción para la ordenación y regulación de dichos centros e incluirán lo siguiente:

I. Un diagnóstico y una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a regular y ordenar los asentamientos humanos;

II. Vincular e integrar la planeación socioeconómica y los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico local;

III. Identificar los centros de población del municipio, así como prever la organización y el desarrollo de su infraestructura básica;

IV. Mejorar las condiciones y la calidad de vida en los asentamientos humanos;

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

VI. Integrar la política ambiental, forestal y agropecuaria municipal;

VII. Proponer las políticas, programas, acciones, proyectos e inversiones que garanticen la movilidad urbana sustentable;

VIII. Prever las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, y

IX. Prevenir los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en el municipio.

Sección Cuarta
Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Artículo 65. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población son el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y planear la zonificación, las reservas, usos y destinos de su territorio, organizar el funcionamiento de sus áreas de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación, así como establecer las bases para la programación de proyectos, acciones, obras y servicios a proyectar, programar, presupuestar, ejecutar, mantener, conservar y operar.

Los programas de desarrollo urbano señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y dispondrán, con base en este Código, las normas específicas, para:

I. La asignación de usos, reservas y destinos compatibles que permitan fomentar el uso mixto;

II. La formulación y el contenido de los programas parciales, esquemas de planeación simplificada y de programas de desarrollo urbano de centros de servicios rurales;

III. Definir los proyectos, acciones, obras y servicios;

IV. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones del sector privado;

V. La adquisición, destino y asignación de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipales;

VI. La promoción de estímulos y la prestación de asistencia y asesoría técnica, y

VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de desarrollo urbano.

Sección Quinta
Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 66. Los Programas Parciales se derivan de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, o de una zona metropolitana o conurbada, a fin de regular de manera detallada un área o zona comprendida dentro de los mismos, u ordenar una zona en específico dentro de los programas de desarrollo urbano de nivel superior.

Estos programas permitirán la conformación de conjuntos urbanos y barrios integrales en zonas colindantes a las áreas urbanas existentes y que sean parte de un centro de población, de una zona metropolitana o conurbada.

En la conformación de conjuntos urbanos y barrios integrales se deberán observar los siguientes criterios:

I. Desarrollar barrios que promuevan la caminata;

II. Priorizar las redes de transporte no motorizado;

III. Crear redes densas de calles;

IV. Localizar el desarrollo cerca del transporte público de alta calidad;

V. Planear para usos de suelo mixtos;

VI. Optimizar la densidad y la capacidad del transporte público;

VII. Crear áreas compactas con viajes cortos, y

VIII. Aumentar la movilidad regulando el uso del estacionamiento y calles.

Estos instrumentos no se podrán elaborar en zonas alejadas de las áreas urbanas existentes, sino que serán parte de un centro de población, zona metropolitana o conurbada; deberá incluir las zonas no urbanizables por restricciones urbanas por topografía, por delimitación de derechos de vía, las de riesgos para los asentamientos humanos, por ser parte del patrimonio cultural y natural y por las limitantes de disponibilidad de agua y desalojo de descargas en el sitio y fijará las restricciones de las zonas aptas para ocupación urbana.

Los proyectos o acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, se considerarán como programas parciales o sectoriales de desarrollo urbano, podrán integrar los planteamientos

sectoriales del desarrollo urbano, en materias tales como centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras y deberán contener los requisitos señalados en este Código.

Sección Sexta
Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano

Artículo 67. Los programas sectoriales de desarrollo urbano son el conjunto de acciones dirigidas a regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano, tales como el suelo, la vivienda, la movilidad urbana, la resiliencia, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, el medio ambiente, el patrimonio natural y cultural, la imagen urbana y otros análogos.

Artículo 68. Los programas sectoriales en materia de suelo, vivienda, movilidad urbana, resiliencia, espacios públicos, equipamiento, infraestructura, servicios, medio ambiente, patrimonio natural y cultural, imagen urbana, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables de dichos centros, señalados en la zonificación primaria que de los centros de población establezcan los programas estatales, municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de zona metropolitana y conurbada y de centros de población.

Sección Séptima
Programas Regionales y Subregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 69. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán estar articulados y ser congruentes con los proyectos, las acciones, obras y servicios que en esta materia deban realizarse en las regiones establecidas por el COPLADEZ y aquellas que abarquen territorio de municipios que correspondan a otras entidades federativas, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren entre los municipios y estados involucrados.

Los programas regionales tienen por objetivo integrar las visiones sectoriales para organizar, armonizar y administrar la ocupación y uso del territorio de modo que éste contribuya al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente armónico y socialmente justo.

Su contenido caracterizará y diagnosticará integralmente el territorio; identificará las potencialidades, las problemáticas y los conflictos territoriales; establecerá las políticas a implementar, las estrategias a seguir y las acciones a realizar por cada instancia para la consecución de los objetivos del ordenamiento territorial:

I. Generar un modelo de ordenamiento territorial que maximice el consenso entre los sectores, minimice los conflictos ambientales y favorezca el desarrollo socioeconómico en la región;

II. Definir políticas, objetivos y estrategias a seguir para lograr el modelo de ocupación territorial en la región, y

III. Generar una base de datos cartográfica y estadística en la región.

Artículo 70. Los programas subregionales de desarrollo urbano perseguirán los mismos objetivos y políticas que los programas regionales, y se orientarán a ordenar y regular los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de una zona, que abarque parte o la totalidad de dos o más municipios del Estado.

Artículo 71. Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de desarrollo urbano, el Titular del Ejecutivo o el Ayuntamiento correspondiente, podrán declarar espacios destinados a la conservación o manejo, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

TÍTULO QUINTO
ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo I
Suelo Urbano

Artículo 72. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a las declaratorias de provisiones y determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Los programas y declaratorias a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones de este Código y por los reglamentos y demás normas jurídicas aplicables.

Artículo 73. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a este Código.

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

Artículo 74. De acuerdo con lo establecido en este Código, el derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios serán ejercitados por sus titulares, de conformidad con los programas y declaratorias de provisiones y los programas de desarrollo urbano.

Artículo 75. De acuerdo a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las determinaciones de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, serán de utilidad pública, interés y función social.

Artículo 76. Conforme a las disposiciones de este Código, la observancia de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como de las construcciones realizadas, será obligatoria para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

Artículo 77. De conformidad con lo previsto en este Código todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios establecido (sic) en los programas de desarrollo urbano y declaratorias aplicables.

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

Artículo 78. Previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en este Código y en los programas de desarrollo urbano; los notarios y demás fedatarios públicos al autorizar las escrituras de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, deberán señalarlas o insertarlas en los instrumentos públicos respectivos.

Los actos, contratos, convenios o afectaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la legislación, programas y a las declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y

destinos en materia de desarrollo urbano, no se podrán inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni en el Catastro.

Artículo 79. En los proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento que incluyan a propietarios y poseedores de inmuebles, éstos deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los proyectos. Se podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos o con terceros para este efecto.

Artículo 80. En los términos de la legislación aplicable, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública de los inmuebles mencionados en el artículo anterior cuando los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios respectivos.

Cuando las indemnizaciones no puedan ser inmediatas por la magnitud del importe total, serán cubiertas en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de mejoramiento, conservación o crecimiento, por el Gobierno del Estado o por la persona de derecho público o privado, a cuyo patrimonio pasen los bienes expropiados.

Artículo 81. En el proceso de fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, se establecerán las siguientes disposiciones en los programas de desarrollo urbano o esquemas de desarrollo urbano.

I. La asignación de usos y destinos de áreas y predios compatibles;

II. Las consideraciones que apliquen por motivo de su impacto ambiental, urbano y vial;

III. La mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar áreas habitacionales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial que permita la movilidad urbana priorizando al peatón, las personas con discapacidad, el ciclista, el transporte público masivo, el transporte de carga y público y el vehículo particular atendiendo la jerarquía de la movilidad;

IV. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y privado, de concertación de acciones particularmente en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana;

V. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

VI. La construcción de vivienda adecuada, que cuente con infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana;

VII. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VIII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

IX. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras, y

X. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

Sección Primera
Fundación

Artículo 82. La fundación de un centro de población es la acción de crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral y equilibrado de la Entidad.

Artículo 83. El Ejecutivo del Estado y los Municipios, dentro de sus provisiones urbanas, por sí mismos o en colaboración con los distintos sectores sociales, procurarán contar con reservas para el crecimiento urbano suficientes para prever el crecimiento de habitantes de nuevos centros de población en el Estado y solamente procederá por causa de utilidad pública establecida en este Código, que así lo justifique.

Para la fundación de centros de población se requerirá de decreto expedido por la Legislatura del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, deberá contener las determinaciones sobre provisiones de tierras; ordenarlo a través de la formulación del programa de desarrollo urbano del centro de población para el asentamiento humano mayor a cinco mil habitantes, o bien, un esquema simplificado de planeación para población menor a la anterior y le asignará la categoría político administrativa al centro de población.

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrimonio cultural y natural, así

como las restricciones o limitaciones en el sitio, particularmente en temas de riesgos, patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

En los casos de fundación de centros de población, la delimitación comprenderá la provisión de suelo necesario para el asentamiento humano inicial y para el crecimiento a corto, mediano y largo plazos.

Del programa de centro de población o del esquema simplificado de planeación, podrá derivarse la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Artículo 84. La Legislatura del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa del Titular del Ejecutivo o los Ayuntamientos. En todos los casos, la Legislatura del Estado solicitará la opinión del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal, así como del Ayuntamiento y del Consejo Municipal correspondiente.

Artículo 85. La fundación de un centro de población deberá planear su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana, así como las áreas susceptibles de urbanizar, de reserva para crecimiento urbano y de suelo no urbanizable, y deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, suelo servido, evaluando su impacto ambiental, urbano y de conformidad con lo establecido en el presente ordenamiento y leyes complementarias.

Sección Segunda
Crecimiento

Artículo 86. El crecimiento es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las áreas de reservas territoriales en áreas susceptibles de urbanizar, conforme a lo dispuesto en la Ley General, este Código y los programas de desarrollo urbano.

Artículo 87. Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de crecimiento, establecerán las normas para:

I. La determinación de las áreas de expansión futura sobre áreas susceptibles de urbanizar;

II. La participación del Estado y de los municipios en la elaboración, aprobación, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de

los programas de centros de población, en donde las zonas de crecimiento puedan ser susceptibles para la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales o, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana con visión prospectiva y de largo plazo, se regule y prevea su crecimiento en cada etapa de desarrollo;

III. Las acciones encaminadas a la adquisición, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores por parte del Estado y de los Municipios, con la participación del sector privado, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de este Código;

IV. La previsión de suelo servido para formalizar la ocupación adecuada y dotación de infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbana, y

V. Se considerará suelo apto para crecimiento urbano aquel que favorezca la consolidación urbana y cuente con las condiciones para dotar de infraestructura en un corto plazo y esté contenido dentro de un programa de desarrollo urbano o esquema de desarrollo simplificado.

Sección Tercera
Mejoramiento

Artículo 88. El mejoramiento es la acción tendiente a ordenar en un centro de población las zonas de incipiente desarrollo o regenerar las deterioradas, física o funcionalmente.

Artículo 89. Los programas de desarrollo urbano para mejoramiento de los centros de población establecerán, además de lo previsto en este Código, las normas para:

I. El ordenamiento ambiental;

II. El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o redensificación de áreas urbanas deterioradas, en su totalidad o en sus partes;

III. La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos;

IV. La acción integrada del Estado y el Municipio que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;

V. La celebración de convenios entre autoridades y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses, en caso de renuencia de los propietarios y posesionarios el Titular del Ejecutivo podrá decretar la expropiación de inmuebles por causa de utilidad pública;

VI. Se consideran acciones de mejoramiento las relativas a la vivienda, pisos, techos, muros, ampliaciones y reposiciones que se realicen dentro de las mismas;

VII. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales o esquemas simplificados de planeación tendientes al mejoramiento y la definición de espacios edificables;

VIII. Mejorar la imagen urbana de los centros de población;

IX. Mejoramiento de conjuntos urbanos y barrios integrales;

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

XI. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para personas con movilidad reducida o limitada, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos;

XII. La previsión de áreas verdes, infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, servicios públicos y movilidad urbano (sic);

XIII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales;

XIV. La coordinación entre el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, a través de la Secretaría y las Direcciones de Obras y Servicios Públicos o sus equivalentes en los municipios, dirigida a integrar, ejecutar y evaluar acciones, y obras autofinanciables para la construcción, reconstrucción, restauración y terminación de lotes baldíos; y construcciones inconclusas, casas deshabitadas, y

XV. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

Artículo 90. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por las autoridades estatales o municipales competentes, espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, vivienda, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 91. Los propietarios de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población del Estado, tienen la obligación de edificar, sanear o reconstruir el frente, área o perímetro de sus inmuebles, por lo menos, cuando la Secretaría y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, determinen que sus propiedades son causantes de problemas ambientales, de seguridad y salud pública, o representen deterioro en el contexto urbano.

Párrafo reformado POG 03-02-2024

Los propietarios de los bienes inmuebles descritos en el párrafo anterior deberán vigilar que no se encuentren dentro de ellos, grandes cantidades de escombro, maleza, ramas, hierbas, arbustos, basura o animales en estado de descomposición o cualquier otro elemento de naturaleza similar.

Párrafo adicionado POG 03-02-2024
Párrafo adicionado POG 04-10-2025

Para efectos del presente artículo, cualquier persona podrá denunciar ante la autoridad municipal la presencia de elementos causantes de problemas ambientales, de seguridad y salud pública que se encuentren dentro de bienes inmuebles.

Párrafo adicionado POG 03-02-2024

En caso de que la autoridad municipal encontrara elementos dañinos en el inmueble, exhortará al propietario, quien tendrá treinta días naturales para realizar el saneamiento, si el propietario no lo hace en el término respectivo, podrá solicitar una prórroga por un término no mayor a quince días naturales, justificando su solicitud.

Párrafo adicionado POG 03-02-2024

Artículo 91 Bis. En el supuesto de que el propietario o poseedor del inmueble no lleve a cabo las acciones de saneamiento, a que se refiere el artículo anterior, la autoridad municipal le notificará para requerirle que lo haga, con el apercibimiento que, de no hacerlo, se hará cargo de ello personal autorizado del Ayuntamiento y, en consecuencia, el propietario o poseedor deberá cubrir los derechos por este servicio, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que se haga acreedor, de conformidad con lo establecido en las Leyes de Ingresos de los Municipios.

Artículo adicionado POG 03-02-2024
Artículo reformado POG 04-10-2025

Sección Cuarta
Consolidación

Artículo 92. La consolidación urbana es la acción tendiente al adecuado aprovechamiento y uso eficiente del territorio, la densificación de vacíos al interior de las zonas urbanas, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador; minimizando costos y facilitando la actividad económica.

Artículo 93. La consolidación de los centros de población se promoverá y ejecutará mediante las medidas, proyectos y acciones tendientes a regular tanto la densidad poblacional como los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo en los inmuebles ubicados dentro de los mismos, fomentando el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, el uso eficiente de la infraestructura pública, la organización de redes de movilidad sustentable, de espacios abiertos y áreas verdes y del equipamiento urbano dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población; así como la compactación urbana, como el eje de sostenibilidad urbana que incide en la forma física de la ciudad, su funcionalidad y, en general, en el modelo de ocupación del territorio.

Artículo 94. El reglamento de este Código, los reglamentos y programas que expidan los Ayuntamientos deberán incorporar, de manera prioritaria, las medidas, proyectos y acciones necesarias para la consolidación de los centros de población y la compactación urbana, así como para la redensificación poblacional de los mismos.

Artículo 95. Los propietarios, poseedores y usufructuarios de inmuebles en que se establezcan políticas, medidas, proyectos o acciones para la consolidación de los centros de población, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los reglamentos y programas municipales. Para este efecto, podrán celebrar los convenios respectivos, con la intervención que corresponda a los gobiernos federal y estatal.

Artículo 96. En caso de que los propietarios, poseedores o usufructuarios no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en este Código, el Titular del Ejecutivo y los Ayuntamientos podrán proceder a la expropiación por causa de utilidad pública, en los términos de la legislación aplicable.

Sección Quinta
Conservación

Artículo 97. La conservación de los centros de población es la acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, en particular del patrimonio cultural y natural para mantener y proteger el equilibrio ecológico, así como el buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano y la legislación aplicable.

Artículo 98. Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I. Las que cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que favorezcan el equilibrio ecológico;

II. Las zonas de protección ecológica de los centros de población, zonas no urbanizables;

III. Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras;

IV. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los asentamientos humanos;

V. Las áreas y elementos culturales cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos;

VI. Aquéllas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos;

VII. Los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y, en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación aplicable, y

VIII. Las delimitadas dentro de un programa de desarrollo urbano de un centro de población, de zona metropolitana o conurbada y delimitada a través de programas parciales o esquemas simplificados de planeación tendientes a la conservación y la definición de espacios edificables, así como de conjuntos urbanos y barrios integrales.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en la legislación y los programas en materia de desarrollo urbano.

Artículo 99. Las áreas no urbanizables delimitadas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de municipios, zona metropolitana, conurbación o de centros de población, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determina la Ley General.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, de patrimonio cultural y natural, de preservación ecológica deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 100. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en este Código.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Deberán contar con un dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Sección Sexta
Zonificación y Declaratorias

Artículo 101. A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;

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

III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y

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

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

Artículo 102. Para efectos de ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población, su delimitación comprende:

I. **El área urbana actual:** la que ya esté ocupada por la infraestructura, equipamientos, construcciones o instalaciones de un centro de población o que se determine para la fundación del mismo;

II. **El área de reserva:** aquélla que, por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporarla a la expansión futura del centro de población, y

III. **El área de preservación ecológica:** aquélla constituida por los elementos naturales que comprenden los condicionantes ecológicos del centro de población.

En los casos de fundación de centros de población, la delimitación comprenderá la provisión de suelo necesario para el asentamiento humano inicial y para el crecimiento a corto, mediano y largo plazos.

Artículo 103. Las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán derivarse de los programas municipales de desarrollo urbano o de los de ordenación de las zonas conurbadas a que se refiere este Código.

En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias, en ausencia o contravención a los programas a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 104. El Presidente Municipal, previa aprobación del Ayuntamiento y con la opinión del Consejo Estatal y del Consejo Municipal respectivo, expedirá las declaratorias de reservas, usos o destinos que se deriven de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 105. Las declaratorias que establezcan provisiones, reservas, usos y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado y deberán ser inscritas dentro de los treinta días hábiles siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, y en los otros registros que correspondan en razón de la materia.

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

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en este Código, en los programas de desarrollo urbano y en las declaratorias que de éstos deriven.

Artículo 106. Las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán contener:

I. La demarcación, características y condiciones del área o predio;

II. Los usos o destinos permitidos, prohibidos o condicionados del área o predio;

III. Las limitaciones al derecho de propiedad;

IV. El tiempo de su vigencia, que será la misma del programa de que derive;

V. Las razones de beneficio social que motivan la declaratoria;

VI. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual derivan;

VII. Las obligaciones y derechos a que estarán sujetos los propietarios o poseedores del área o predios respectivos, y

VIII. Los demás datos técnicos y jurídicos que apoyen y justifiquen la expedición de la declaratoria.

Artículo 107. Son razones de beneficio social, el cumplimiento y la ejecución, por parte del gobierno estatal y gobiernos municipales, de los programas de desarrollo urbano a que se refiere este Código.

Artículo 108. Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente conforme lo establezcan los programas de desarrollo urbano.

Artículo 109. Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas de desarrollo urbano y en las declaratorias son:

I. Habitacionales;

II. De servicios;

III. Industriales;

IV. Espacios abiertos;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarios, Forestales, Mineros y Acuíferos;

VIII. Patrimonio Cultural y Natural;

IX. Mixtos, y

X. Los demás que se establezcan en los programas, y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en el reglamento que para el efecto se expida.

Artículo 110. Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas o predios de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II. Las normas aplicables a los usos condicionados;

III. La compatibilidad entre los usos permitidos;

IV. El número e intensidad de las construcciones;

V. Los datos técnicos de localización de la zona determinada, y

VI. Las demás normas que de acuerdo con este Código sean procedentes.

Artículo 111. Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos se pretendan. Una vez publicada e inscrita en los registros correspondientes una declaratoria de destinos, los propietarios de inmuebles colindantes sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

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

Artículo 112. Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los registros correspondientes, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente. En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva se expedirá un programa parcial de desarrollo urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de las Leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos.

Artículo 113. Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las declaratorias de usos y destinos y las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen los fines a que podrá dedicarse el suelo.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el área de preservación ecológica, durante la vigencia del programa de desarrollo urbano respectivo.

Artículo 114. Los Municipios y el Estado tendrán derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos por las declaratorias de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad; igual derecho de preferencia tendrán, en caso de remate, judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas deberán notificar al Gobierno del Estado y al Municipio correspondiente, dando a

conocer el monto de la operación a fin de que aquéllos, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Artículo 115. Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y de las declaratorias que de ellos se derivan sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

Artículo 116. Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida en los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo establece este Código y la legislación en materia de responsabilidades administrativas.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y, en su caso, a los afectados, y deberán resolver en un término no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

Capítulo II
Regulación a la Propiedad en los Centros de Población

Artículo 117. Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en este Código y a los programas y declaratorias aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas.

Artículo 118. Las autoridades competentes al establecer o expedir los requisitos para el otorgamiento de autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística prevista en este Código u otras leyes en materia, deberán prever lo siguiente:

I. Harán públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información;

II. Establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes, que nunca excederá de 30 días naturales, así como establecer que en caso de no responder en el plazo dado, operará la afirmativa ficta;

III. Las respuestas a las solicitudes deberán ser mediante acuerdo por escrito;

IV. En los casos que no proceda la autorización se deberán motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;

V. Considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;

VI. Establecer los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;

VII. Definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial;

VIII. Estipular los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones;

IX. Instrumentar mecanismos que simplifiquen los procedimientos para emitir las autorizaciones, permisos o licencias, y

X. Promoverán el desarrollo de infraestructura, obra pública, desarrollo territorial y bienes inmuebles, que fomenten la competencia, libre concurrencia y cobertura del servicio de telecomunicaciones.

Artículo 119. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales o municipales, según sea el caso.

Artículo 120. La constancia de compatibilidad urbanística es el documento que contiene el uso permitido, prohibido o condicionado para un predio en razón de su

ubicación, de acuerdo con el programa de desarrollo urbano que corresponda, y las declaratorias que de él se deriven.

Artículo 121. Los objetivos de las constancias de compatibilidad urbanística son:

I. Dar seguridad jurídica a la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano y otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad de los asentamiento (sic) humanos o del desarrollo inmobiliario;

II. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural;

III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano y vivienda, sea compatible con la legislación, programas y declaratorias aplicables;

V. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación, programas y declaratorias aplicables;

VI. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, y

VII. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 122. La constancia de compatibilidad urbanística es independiente y condiciona la expedición, por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable, tales como fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, condominios y urbanizaciones.

Artículo 123. Las áreas de desarrollo urbano y de preservación ecológica; los usos, reservas o destinos asignados a las zonas en que se clasifique el territorio de los municipios; los límites de los centros de población y las normas de planificación urbana que regulan los predios y construcciones, determinadas en los programas y declaratorias, sólo podrán ser modificados, de acuerdo con los cambios que se incorporen a los programas de desarrollo urbano, como lo establece el presente Código.

Artículo 124. En virtud de la concurrencia de la materia de desarrollo urbano y de vivienda, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos expedirán las

correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General y este Código.

Artículo 125. Los Ayuntamientos, a través de sus áreas de Obras y Servicios Públicos Municipales, expedirán las constancias de compatibilidad urbanística respecto de todas las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones.

Artículo 126. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, expedirá las constancias de compatibilidad urbanística estatal, en los siguientes casos:

I. Para el fraccionamiento y relotificación de terrenos o subdivisión de terrenos con superficie mayor de 10,000 metros cuadrados;

II. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;

III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio cultural;

IV. El proyecto de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 metros o más de anchura;

V. La elaboración de proyectos de equipamiento e infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la Administración Pública Estatal;

VI. El proyecto de centros comerciales y centrales de abasto de cualquier tipo;

VII. El proyecto de hospitales y centros médicos;

VIII. El diseño de centrales camioneras y de carga;

IX. El proyecto de instalaciones y fraccionamientos industriales;

X. El proyecto de edificios de oficinas, escuelas, centros de espectáculos o lugares que generen grandes concentraciones de personas o vehículos, y

XI. El proyecto de instalaciones o edificios en los que se prevea manejar, almacenar y expender sustancias peligrosas.

Para los efectos de las fracciones V, X y XI los conceptos de magnitud e importancia, grandes concentraciones y sustancias peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 127. Las constancias de compatibilidad urbanística estatales deberán ser tramitadas previamente a las que expidan los gobiernos municipales.

Serán nulas de pleno derecho las constancias urbanísticas municipales que expidan los Ayuntamientos, que no cuenten con las constancias que expida el Gobierno del Estado, en los términos y casos que establece este Código.

Artículo 128. En caso de que lo señalado en las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales, no sean en el mismo sentido, o sean contrarias, el asunto se someterá a la consideración del Titular del Ejecutivo para que emita resolución definitiva, fundada y motivada, dentro del término de treinta días hábiles, previa opinión del Consejo Estatal, la cual estará sustentada en la Ley General, el presente Código y otras disposiciones.

Serán nulas de pleno derecho aquellas constancias que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior de este artículo.

Artículo 129. Las constancias de compatibilidad urbanística municipales, contendrán y proporcionarán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;

II. El número oficial, en su caso;

III. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;

IV. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;

V. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables;

VI. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona, y

VII. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano.

Artículo 130. La constancia de compatibilidad urbanística estatal contendrá y proporcionará los datos, elementos, criterios o lineamientos conducentes que sean competencia del Gobierno del Estado.

La constancia a que se refiere el párrafo anterior establecerá que toda acción, obra, servicio o inversión sea compatible con la legislación y programas de desarrollo urbano a nivel estatal.

Artículo 131. Las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales tendrán vigencia de un año a partir de su expedición, deberán ser acordes con la actualización o modificación de la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

En caso de que la acción, obra, servicio o inversión no se hubiese realizado durante la vigencia de una constancia de compatibilidad urbanística, se requerirá la tramitación de una nueva ante las autoridades competentes.

Artículo 132. Las constancias estatales o municipales de compatibilidad urbanística no constituyen apeo ni deslinde respecto del inmueble, ni acreditan o prejuzgan la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 133. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las Oficinas Catastrales de los Municipios, no inscribirán ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanísticas.

Tratándose de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a este Código, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, no se requerirán para la inscripción a que se refiere el párrafo anterior, de las constancias de compatibilidad urbanística.

Artículo 134. Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano, y constancias de compatibilidad urbanística, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

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

Artículo 135. La Secretaría y los Ayuntamientos supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás

actividades, estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en la legislación correspondiente, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano y en las constancias de compatibilidad urbanística.

Artículo 136. La expedición de las licencias de construcción, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de obras es competencia de los Ayuntamientos, de conformidad con este Código, la Ley de Construcción y el Reglamento General de la Ley de Construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables vigentes en el Estado.

TÍTULO SEXTO
RESILIENCIA URBANA

Capítulo Único
Resiliencia Urbana, Prevención y Reducción de Riesgos

Artículo 137. El Titular del Ejecutivo a través de la Secretaría establecerá estrategias y acciones de prevención y reactivas tendentes a salvaguardar a la población, sus bienes y su entorno ante un desastre de origen natural o humano, privilegiando en todo momento la prevención para reducir las pérdidas humanas y materiales ocasionadas por estos fenómenos, a través de políticas transversales enfocadas a la gestión integral de riesgos, incluyendo coberturas financieras ante dichos desastres.

Se deberán diseñar los mecanismos y tomar las medidas necesarias que permitan a los asentamientos humanos incrementar su resiliencia, para absorber y minimizar el impacto de eventos catastróficos y, posteriormente, recuperar su estructura, operatividad y condiciones previas.

Artículo 138. En el caso de proyectos u obras cuya ubicación se localice en zonas de alto riesgo derivado de lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgos, opinión técnica o programa interno de protección civil que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de este Código, la Ley de Protección Civil del Estado y Municipios de Zacatecas y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

Artículo 139. Los instrumentos jurídicos que permiten la identificación, prevención y evaluación de riesgos serán definidos en los atlas de riesgos, estudios de reubicación de asentamientos humanos y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 140. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo, tomando en cuenta su escala y efecto:

I. Las obras de infraestructura aeroportuaria y las vías generales de comunicación;

II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;

III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;

IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto;

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles, y

VI. Aquellas que se utilicen para almacenamiento, venta o consumo de explosivos.

Los estudios de prevención y mitigación de riesgos geológico, fisicoquímico, sanitario, hidrometereológico y socio-organizativo; contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el acuerdo que, para tales efectos, publique la Secretaría General de Gobierno, en coordinación con la Secretaría.

Las autorizaciones para el crecimiento urbano deberán ajustarse a dichos estudios y, en ningún caso, podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

Artículo 141. Es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, del cumplimiento de las leyes federales, generales, estatales y municipales en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

Artículo 142. Es obligación de las autoridades estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los asentamientos humanos que establece la Ley General de Protección Civil, la Ley de Protección Civil del Estado y Municipios de Zacatecas y el presente Código.

Artículo 143. La Secretaría promoverá la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de Resiliencia urbana y para las Zonas Metropolitanas. Asimismo, promoverá la elaboración de guías de resiliencia urbana y metropolitana que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

En materia de obras y acciones encaminadas a la prevención de riesgos y recuperación de contingencias catastróficas se actuará de manera coordinada entre los tres órdenes de gobierno a través de lo establecido en la Ley General de Protección Civil y la Ley de Protección Civil del Estado y Municipios de Zacatecas.

Artículo 144. Para dar cumplimiento a lo antes señalado se establecerá la Gestión Integral de Riesgos la cual de define como el conjunto de acciones encaminadas a:

I. Realizar el análisis, evaluación y delimitación de los riesgos;

II. Definir políticas públicas de los tres órdenes de gobierno;

III. Propiciar de manera conjunta con instituciones educativas el diseño de estrategias y procedimientos para fortalecer el desarrollo sostenible;

IV. Implementar de manera coordinada con la sociedad, acciones de resiliencia;

V. Promover de manera conjunta con el sector público y privado la realización de obras y acciones de mitigación de riesgos, y

VI. Coordinar con las autoridades y la sociedad la preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

TÍTULO SÉPTIMO
MOVILIDAD

Capítulo único
Movilidad

Artículo 145. El presente Capítulo tiene por objeto normar genéricamente la infraestructura para la movilidad: las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para hacer posible los desplazamientos de personas y bienes, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él.

Artículo 146. Para los efectos del artículo anterior, será necesaria la realización de las siguientes obras y acciones al interior de los centros de población:

I. Instalación de reductores de velocidad;

II. La construcción de guarniciones, banquetas y calles peatonales;

III. La prohibición o, al menos, la reducción del estacionamiento de automóviles en las banquetas;

IV. La fabricación de glorietas;

V. La reducción de velocidades máximas;

VI. La construcción de rampas para pasos a desnivel;

VII. La reglamentación sobre la instalación y funcionamiento de los estacionamientos para automotores;

VIII. Fomentar la vegetación de amortiguación;

IX. Uniformar la señalización urbana y reducirla al mínimo necesario;

X. Iluminación de vía pública;

XI. Equipamiento de vigilancia, seguridad y protección civil, y

XII. Adecuación de todo el equipamiento urbano a las necesidades de las personas con discapacidad.

Artículo 147. La movilidad urbana es responsabilidad compartida entre el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno, será indispensable la coordinación institucional, para llevar a cabo acciones necesarias para el acondicionamiento de accesibilidad, movilidad y ausencia de barreras en los espacios y servicios públicos, así como prever en sus reglamentos de zonificación urbana, las disposiciones de accesibilidad necesarias para el desarrollo integral de las personas con discapacidad.

Artículo 148. Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población.

Las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

Artículo 149. Las políticas y programas de movilidad deberán:

I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;

VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendentes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;

VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;

IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del trasporte público;

X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares, la conducción o manejo bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y

XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida ésta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

Artículo 150. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando, entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros, y

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

Artículo 151. El Estado y los Municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad sustentable y prevención de

accidentes, encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado, así como el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con discapacidad y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de trasporte público de pasajeros, prestadores del servicio de trasporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

Artículo 152. En aquellas obras de impacto urbano que se vayan a implementar en el territorio del Estado, tendrán la obligación de cumplir con los requisitos establecidos en la constancia de compatibilidad urbanística entre ellos, presentar los estudios de impacto vial y urbano ante la Secretaría.

En el Reglamento de este Código, la Secretaría establecerá los criterios, alcances y contenidos de dichos estudios, los cuales deberán ser firmados por un especialista con cédula profesional.

TÍTULO OCTAVO
ESPACIO PÚBLICO

Capítulo Único
Espacio público

Artículo 153. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, es principio de este Código y una alta prioridad para el Estado y los Municipios, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de zonas metropolitanas o de conurbaciones, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables.

Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad; igualmente, los espacios para el deporte y la cultura, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre el espacio público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y, entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio, colonia o fraccionamiento, con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte, la cultura y zonas verdes destinadas a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 154. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios, colonias y fraccionamientos, y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte, la cultura, así como las zonas verdes destinadas a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

VIII. Se promoverá la adecuación de la legislación municipal que garantice la comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

IX. Se deberán definir los instrumentos que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, colonias y fraccionamientos, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población aseguren su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la identidad e imagen urbana, la conservación de los monumentos, el paisaje y mobiliario urbano, y

XII. En caso de tener que utilizar para otros fines suelo destinado a espacio público, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso del suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

Artículo 155. Los fraccionadores y desarrolladores están obligados a ceder al municipio, predios para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no pudiendo ser residuales, ni estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano, sin perjuicio de lo que establezca la legislación aplicable, además deberán ser ubicadas en áreas de fácil acceso para los habitantes del fraccionamiento.

TÍTULO NOVENO
SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

Capítulo I
Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población

Artículo 156. En materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a las declaratorias de provisiones y determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios, con el objeto de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los programas y declaratorias a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones de la Ley General, este Código y por las de los reglamentos y demás normas jurídicas aplicables.

Artículo 157. Los predios y áreas ubicados en los centros de población, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a este Código, con independencia de su régimen jurídico al que pertenezcan.

Artículo 158. El derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios serán ejercitados por sus titulares, con apego a lo dispuesto y ordenado en la legislación, programas y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos, que en materia de desarrollo urbano expidan las autoridades competentes para regular la propiedad inmobiliaria en los centros de población del Estado, de conformidad con lo dispuesto en este Código.

Artículo 159. Las determinaciones de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, serán inherentes a la utilidad pública, interés y función social que caracteriza a la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de acuerdo a lo

previsto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 160. La observancia de los destinos, usos, reservas y provisiones de áreas y predios, así como la de las construcciones realizadas conforme a las disposiciones de este Código, será obligatoria para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

Artículo 161. Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas de desarrollo urbano y declaratorias aplicables, de conformidad con lo previsto en este Código.

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

Artículo 162. Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en este Código y en los programas de desarrollo urbano; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni en el Catastro, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación, programas y a las declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y destinos en materia de desarrollo urbano.

Artículo 163. Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos o con terceros.

Artículo 164. En el caso que los propietarios o poseedores de inmuebles mencionados en el artículo anterior no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el mismo artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación de dichos inmuebles por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación aplicable.

Cuando por la magnitud del importe total de las indemnizaciones, éstas no puedan ser inmediatas serán cubiertas por el Gobierno del Estado o por la persona de derecho público o privado, a cuyo patrimonio pasen los bienes expropiados, en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de mejoramiento, conservación o crecimiento.

Capítulo II
Fraccionamiento, Lotificación, Desmembraciones, Relotificaciones, Subdivisiones, Fusiones y Predios

Sección Primera
Conceptualización

Artículo 165. La autorización de fraccionamientos, lotificaciones, desmembraciones, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de áreas y predios urbanos o de terrenos rústicos, se otorgará siempre y cuando no se afecten:

I. Zonas arboladas y de valores naturales;

II. Zonas y monumentos del patrimonio cultural y natural;

III. Las medidas del lote tipo autorizado para la zona y las características del fraccionamiento;

IV. El equilibrio en las densidades de población y construcción;

V. La imagen urbana, y

VI. La compatibilidad del proyecto con los programas correspondientes, y con los sistemas de servicios públicos existentes en la población.

Artículo 166. Sólo se autorizarán los fraccionamientos, lotificaciones, desmembraciones, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de áreas y predios urbanos o de terrenos rústicos, que cumplan con los requisitos, procedimientos y criterios que se señalan en este Código, leyes y en los reglamentos, normas y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 167. Los fraccionamientos, lotificaciones, desmembraciones, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de terrenos ejidales, comunales y de fraccionamientos rurales, se regirán por este Código, la Ley Agraria, la Ley de Fraccionamientos Rurales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 168. Los fraccionamientos en el Estado se clasificarán en los siguientes tipos:

I. Habitacionales urbanos:

   a) Residencial;

   b) Medio;

   c) De interés social;

   d) Popular, y

   e) Mixtos.

II. Especiales:

   a) Habitacionales campestres;

   b) Comerciales;

   c) Cementerios, y

   d) Industriales.

Sección Segunda
Normas Técnicas del Proyecto

Artículo 169. Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley General, el presente Código y el Reglamento General de la Ley de Construcción, en los aprovechamientos del suelo determinados en los programas de desarrollo urbano y en las autorizaciones requeridas para su aprobación, así como en los lineamientos técnicos que dicte el Ayuntamiento respectivo, la Secretaría, los órganos auxiliares de las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano cuando así aplique.

Artículo 170. Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. De diseño urbano;

II. De movilidad urbana, accesibilidad y diseño universal;

III. De sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento y drenaje pluvial, y

IV. De electrificación y alumbrado público.

Artículo 171. Las normas de diseño urbano son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación que el promotor del fraccionamiento deberá ceder a título gratuito al Ayuntamiento.

Artículo 172. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes, respetando, en todo caso, los derechos de vía y zonas de protección determinadas por la dependencia responsable de la administración y operación de la obra o servicio respectivo.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, el Ayuntamiento, a través de la instancia competente, fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la suspensión de la prestación del o los servicios públicos afectados.

Artículo 173. Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas en la materia, o en zonas alejadas de las redes de servicios públicos, insalubres, inundables y, en general, vulnerables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección y la construcción de obras de cabecera para prolongar los servicios necesarios, las que serán a costa del fraccionador, con autorización de la Secretaría y del Ayuntamiento correspondiente, previa opinión de las dependencias del gobierno federal, estatal y municipal relacionadas con la materia.

En todos los casos, será responsabilidad del fraccionador la construcción previa de la vía de enlace del fraccionamiento con la zona urbanizada inmediata, y de las obras necesarias para llevar los servicios públicos hasta el fraccionamiento.

Artículo 174. La construcción de edificios de vivienda multifamiliar dentro de algún fraccionamiento, podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por el Ayuntamiento, además de cumplir lo previsto en este Código y de acuerdo con los programas de desarrollo urbano aplicables, en cuanto a las superficies, densidades, coeficientes, características de las obras, así como a la extensión de las áreas libres, de estacionamiento y de uso común, de donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los centros de población, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad urbana y el desarrollo de infraestructura y vegetación, que favorezcan el desarrollo de la redensificación y ciudad compacta.

Artículo 175. Del área de donaciones y cesiones por el promotor del fraccionamiento, en cada fraccionamiento, los ayuntamientos aprovecharán para infraestructura, equipamiento urbano y espacio público, cuando menos, el 60%, y cuando menos un 30% para áreas verdes, parques y jardines y espacio público, siendo obligación de (sic) fraccionador de equipar dicha superficie para tales efectos.

La localización de las áreas de donaciones y cesiones será colindante a una vía pública que permita asignar destinos de suelo en ellos acorde a su dimensión y rango de cobertura, su ubicación será definida por la autoridad municipal quien emitirá un dictamen técnico de aprobación. El área de donación contará con conexión a los servicios, asegurar la factibilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades, como partes de una retícula, facilitar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura. Las áreas verdes, parques y jardines no se desagregarán en pequeñas porciones residuales y contendrán la vegetación que se defina en la resolución de impacto ambiental.

Artículo 176. El Ayuntamiento correspondiente, en ningún caso, podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, sin autorización de la Legislatura del Estado, respecto a las áreas donadas o cesiones por el promotor del fraccionamiento para infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 177. El Consejo Municipal respectivo deberá opinar sobre la transmisión de dominio por parte del Ayuntamiento correspondiente, de las áreas de donaciones y cesiones por el promotor del fraccionamiento para infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público previamente a la autorización de la Legislatura del Estado, cuando (sic) dichas superficies no se aplique el destino de suelo.

Artículo 178. En los fraccionamientos que se requiera caseta de vigilancia, el Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla a título gratuito al Ayuntamiento correspondiente.

El área ocupada por la caseta de vigilancia será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento para equipamiento urbano por lo que no podrá privatizarse.

Artículo 179. Si para comunicar un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas es necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar, el fraccionador deberá convenirlo con el o los propietarios o poseedores de dichos predios y en caso de renuencia por parte de ellos, podrá solicitar al Gobierno del Estado que decrete la expropiación por causa de utilidad pública de las superficies que se requieran, con apoyo en lo dispuesto por este Código; o bien, promover judicialmente lo que corresponda. En ambos casos el fraccionador quedará obligado a urbanizar a su costa la superficie afectada y a pagar, el monto de la indemnización que resulte.

En el caso de que se realice convenio con terceros, éste se presentará por escrito certificado por notario público y se anexará a la documentación requerida en términos de este Código.

Artículo 180. Las normas de movilidad urbana, accesibilidad y diseño universal son las que regulan los nuevos desarrollos, rehabilitaciones, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de la red vial y sus componentes, entre otros, las siguientes: calles, andadores, pavimentos, banquetas, guarniciones, parabuses, pasos peatonales, así como la nomenclatura, señalización horizontal y vertical, con el fin de cumplir las especificaciones para que el ciudadano se desplace adecuadamente por sí mismo o empleando algún medio de transporte motorizado o no motorizado.

Artículo 181. La red vial y las acciones de rehabilitación, remodelaciones y construcciones nuevas se realizarán de acuerdo con lo previsto en este Código y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

I. Avenidas de gran volumen: son las destinadas para conducir el tránsito entre distintas zonas de un centro de población. Las características de este tipo de calles las determinará, según corresponda, la instancia municipal, estatal o federal;

II. Calles colectoras: son las destinadas a dar acceso a los lotes y conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del centro de población, o hacia las avenidas de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas;

III. Calles locales: son vialidades destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento, de viviendas, comercios, industrias y servicios;

IV. Andadores: son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones; debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos por medio de elementos de protección como bolardos, mobiliario urbano o vegetación;

V. Banquetas: se considera la franja de protección peatonal y franja de fachada, según el caso;

VI. Guarniciones: se considera la franja que sirve para guarnecer y resguardar el área de circulación peatonal, de mobiliario, infraestructura y vegetación;

VII. Franja de infraestructura y mobiliario, que incluye el uso de mobiliario urbano, infraestructura y vegetación, que permite la libre circulación peatonal y la movilidad de personas con movilidad reducida;

VIII. Las esquinas de banquetas en los cruces de vialidades deberán trazarse de forma circular de radio mínimo igual al ancho de la banqueta más amplia de las que formen la intersección. El arco podrá cambiarse por una línea recta cuya perpendicular por la esquina interior de las banquetas no mida menos que el ancho de la banqueta más amplia. Los cruces son prolongación de la banqueta por lo que se promoverá los cruces a nivel y reductores de velocidad, conforme la norma técnica, y

IX. Se considerarán rampas o estructuras que permitan la accesibilidad para personas con discapacidad.

Artículo 182. Las calles colectoras de los fraccionamientos habitacionales urbanos deberán tener una longitud mínima en relación al largo total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

I. De tipo residencial, el 25%;

II. De tipo medio, el 20%, y

III. De interés social o tipo popular, el 15%.

El dictamen de impacto vial estatal definirá cuando por la dimensión del fraccionamiento no se requiera la construcción de calles colectoras, elemento que el Ayuntamiento deberá tener en consideración.

Artículo 183. Cuando las autoridades competentes proyecten una arteria de alta velocidad o ésta ya exista a través de un fraccionamiento, los lotes de éste no podrán tener acceso directo a ella y, en este caso, se tendrá que construir una calle lateral de baja velocidad y de estacionamiento, en esa franja se prohíbe tener barda que corresponda a viviendas por lo que ese frente tendrá uso de suelo mixto en su totalidad y en todos los casos deberá contener banqueta para la circulación del peatón, mobiliario urbano, infraestructura y vegetación.

Artículo 184. Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del centro de población, podrá tener un ancho menor que aquélla, y si la calle que se continúa fuera menor de los mínimos señalados por este Código, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura mínima señalada por el mismo.

Artículo 185. Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Código tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera, o con una vía de ferrocarril, con un canal de riego o corriente de agua, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento, previa autorización de la dependencia a cargo de la operación del servicio de que se trate.

Artículo 186. Cuando por decisión del Ayuntamiento y por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran calles con anchura superior a 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, podrán ser descontadas de aquellas que el fraccionador deba donar como área para equipamiento urbano al municipio.

Artículo 187. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse en una franja paralela a las banquetas con un ancho mínimo de 55 centímetros, sin interferir con el área de circulación peatonal, así como con guarniciones según el tipo de fraccionamiento; en las banquetas deberán construirse pasos, rampas para sillas de ruedas, pasamanos en aquellas calles cuya pendiente longitudinal sea mayor del 10%, en los cruces con los arroyos vehiculares deberán considerarse pasos peatonales, de acuerdo a las normas de movilidad, accesibilidad y diseño universal, además de lo que establezcan otros ordenamientos legales en la materia incluyendo la normatividad definida para cada centro de población en su programa de desarrollo urbano.

Artículo 188. Las leyes, reglamentos y normas de los sistemas de agua potable y alcantarillado regularán el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos para agua potable, las descargas de aguas residuales y el saneamiento.

En zonas urbanas se establecerá biodigestor no fosa séptica autolimpiable.

Artículo 189. La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización de las dependencias de gobierno federal, estatal y municipal facultadas para ello, respetando las especificaciones que éstas determinen.

Cuando en el predio por fraccionar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretenda dar, según el proyecto de fraccionamiento, deberá recabarse de las dependencias mencionadas en el párrafo anterior, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente, previa realización de los estudios técnicos que avalen su utilización.

Artículo 190. El Organismo Operador responsable del servicio de agua potable, podrá conectar un fraccionamiento al sistema general de abastecimiento cuando el promotor o desarrollador del mismo haya cumplido a cabalidad los requisitos legales, técnicos y económicos solicitados en la factibilidad de servicios otorgada para dicho crecimiento habitacional.

El fraccionador deberá instalar un sistema de macro medición de consumo de agua potable, y las cuotas respectivas serán cubiertas por él mismo hasta la municipalización del fraccionamiento. El Organismo Operador, también podrá atender las solicitudes de micro medición para las casas vendidas, y en caso de que cumplan lo especificado por el Organismo, se autorizará la contratación del servicio de agua potable para esta sección en específico.

Artículo 191. Cuando en un fraccionamiento en la zona rural no sea posible realizar un sistema de alcantarillado sanitario por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo grave, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de un biodigestor autolimpiable por lote y una planta de tratamiento o biodigestor que determinará el Organismo responsable, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Artículo 192. Las normas de electrificación y alumbrado público que regulan el proyecto de fraccionamiento, en cuanto a las características, especificaciones,

capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público, serán determinadas por la Comisión Federal de Electricidad.

Estas redes deberán cumplir especificaciones y lineamientos conforme a la Ley de Construcción y su Reglamento General, a fin de que las instalaciones construidas ofrezcan las condiciones adecuadas de seguridad para la ciudadanía y sus propiedades.

Sección Tercera
Fraccionamientos Habitacionales Urbanos

Artículo 193. Los fraccionamientos habitacionales urbanos son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que sean ubicados dentro de los límites de un centro de población y cuyos lotes se aprovechen predominantemente para vivienda.

Artículo 194. Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales son aquellos que se ubican en áreas cuya densidad habitacional máxima autorizada por los programas de desarrollo urbano sea menor de 20 viviendas por hectárea y 100 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes tendrán un frente mínimo de 12 metros, y una superficie mínima de 300 metros cuadrados;

II. Ocupación del suelo: Las construcciones deberán remeterse mínimo 5 metros del paramento. Se permitirá coeficiente de ocupación máximo, del 65% de la superficie del lote, coeficiente de utilización máximo de 1.80 y coeficiente de absorción mínimo de 15%;

III. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios; y podrá optar hasta por un 50% de la superficie vendible para vivienda multifamiliar o vertical, en áreas autorizadas, sin sobrepasar la densidad habitacional permitida para la zona, compensando con ello mayor área para espacio público, áreas verdes y otros. A efecto de conformación de fraccionamientos mixtos en su uso de suelo y evitar largos desplazamientos de las personas, lo anterior en correspondencia con el programa de desarrollo urbano aplicable;

IV. Donaciones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito como área para equipamiento urbano el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener como mínimo una sección transversal de 16 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición. En cada caso, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de usar camellones.

Las calles locales deberán tener una sección transversal mínima de 13 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de construir un retorno y cuyas medidas serán definidas conforme a las normas técnicas.

Si se proponen andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 metros de ancho con área jardinada de, por lo menos, 2 metros de ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 50 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente, y

VI. Infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público. Todo fraccionamiento aprobado dentro de este tipo deberá contar, con:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias con medidor, o bien, la infraestructura hídrica requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias y demás infraestructura sanitaria requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

c) Cuando el Organismo Operador lo considere necesario, las plantas de tratamiento de aguas residuales que requiera el fraccionamiento;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones de acuerdo a las instancias operadoras;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;

f) Alumbrado público de vapor de mercurio, leds o solares montado en postes de metal o similar, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto o material de calidad similar, a juicio del Ayuntamiento;

h) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en cantidad de 1 por cada 50 metros cuadrados de superficie vendible;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

j) Caseta de vigilancia.

Artículo 195. Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio son aquellos ubicados en áreas cuya densidad habitacional máxima autorizada por los programas de desarrollo urbano sea menor de 45 viviendas por hectárea y de 101 a 250 habitantes por hectárea y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes tendrán un frente mínimo de 8 metros, y superficie no menor de 150 metros cuadrados;

II. Ocupación del suelo: Las construcciones deberán remeterse 2 metros del paramento. Se permitirá un coeficiente de ocupación máximo de 70% de la superficie de cada lote; coeficiente de utilización máximo de 1.60; coeficiente de absorción mínimo de 15%;

III. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios y hasta 50% de la superficie vendible para la construcción de vivienda multifamiliar o vertical en las áreas autorizadas, sin sobrepasar la densidad habitacional autorizada en la zona, compensando con ello mayor área para espacio público, áreas verdes y otros. A efecto de conformación de fraccionamientos mixtos en su uso de suelo y evitar largos desplazamientos de las personas, lo anterior en correspondencia con el programa de desarrollo urbano aplicable;

IV. Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una sección transversal de 16 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición.

Las calles locales deberán tener una sección transversal de 14 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.00m de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de construir un retorno y cuyas medidas serán definidas conforme a las Normas Técnicas.

Si se proponen andadores, éstos tendrán como mínimo 6 metros de ancho, con área jardinada de cuando menos 2 metros de ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente, y

VI. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar con:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias con medidor, o bien, la infraestructura hídrica requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias y demás infraestructura sanitaria requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad respectivo;

c) Cuando el Organismo Operador lo considere necesario, las plantas de tratamiento de aguas residuales que requiera el fraccionamiento;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones de acuerdo a las instancias operadoras;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

f) Alumbrado público de vapor de mercurio, leds o solares montado en postes de metal o similar, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto o material de calidad similar, a juicio del Ayuntamiento;

h) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en cantidad de 1 por cada 50 metros cuadrados de superficie vendible;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

j) Caseta de vigilancia.

Artículo 196. Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social son aquellos ubicados en áreas cuya densidad habitacional máxima autorizada por los programas de desarrollo urbano sea menor de 100 viviendas por hectárea, entre horizontal y vertical, o bien, entre 201 y 500 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes tendrán un frente mínimo que oscilará entre los 5 a 7 metros, y superficie no menor de 75 metros cuadrados;

II. Para el caso de vivienda en vertical la densidad de 75 viviendas por hectárea, se fomentará el uso de suelo mixto y será de la siguiente manera su conformación:

a) Para conjuntos de gran altura de edificio y baja cobertura de suelo; y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público;

b) Para conjuntos de baja altura de construcción y alta cobertura de suelo, y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público, y

c) Media altura de construcción, mediana cobertura de suelo y áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público.

III. Ocupación del suelo: se permitirá un coeficiente de ocupación máximo de 75% de la superficie de cada lote; coeficiente de utilización máximo de 1.40 y coeficiente de absorción mínimo de 10%;

IV. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios, y hasta 50% de la superficie vendible, para la construcción de vivienda multifamiliar o en las áreas autorizadas, compensando con ello mayor área para el espacio público, áreas verdes y otros. A efecto de conformación de fraccionamientos mixtos en su uso de suelo y evitar largos desplazamientos de las personas, lo anterior en correspondencia con el programa de desarrollo urbano aplicable;

V. Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito para equipamiento urbano el 15% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VI. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una sección de 16.00 metros, medida de paramento a paramento, con banquetas de 2.20 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una sección de 13.00 metros, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros de ancho, así como franja de infraestructura y mobiliario urbano, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada que no obstruya el arroyo peatonal y guarnición. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de construir un retorno y cuyas medidas serán definidas conforme a las Normas Técnicas.

Si se proponen andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 metros de ancho con área jardinada de cuando menos 2.00 metros de ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente, y

VII. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar con:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias con medidor, o bien, la infraestructura hídrica requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias y demás infraestructura sanitaria requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad respectivo;

c) Cuando el Organismo Operador lo considere necesario, las plantas de tratamiento de aguas residuales que requiera el fraccionamiento;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones de acuerdo a las instancias operadoras;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

f) Alumbrado público de vapor de mercurio, leds o solares montado en postes de metal o similar, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto o material de calidad similar a juicio del Ayuntamiento;

h) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual de 1 por cada 50 metros cuadrados de superficie vendible;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de calles, y

j) Caseta de vigilancia.

Artículo 197. Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por el Ayuntamiento, con los requisitos mínimos de urbanización que establece el artículo anterior para los fraccionamientos de interés social, ajustándose a los lineamientos marcados en los programas de desarrollo urbano aplicables y previo estudio socioeconómico del caso.

Artículo 198. El Ayuntamiento sólo podrá autorizar fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, a los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y de los Municipios, así como a grupos sociales legalmente constituidos. En estos casos se requerirá, previa a la autorización del fraccionamiento, la celebración de convenio suscrito entre el Ayuntamiento correspondiente y los representantes legales de los solicitantes de lotes para la dotación de infraestructura y equipamiento urbano, que, en principio corresponderá a los interesados.

Artículo 199. El Ayuntamiento únicamente podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular.

Artículo 200. El Ayuntamiento podrá autorizar fraccionamientos de carácter mixto en los que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva. Dicha autorización la otorgará el Ayuntamiento, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los usos y destinos del suelo permitidos por los programas de desarrollo urbano, y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Código.

Sección Cuarta
Fraccionamientos Especiales

Artículo 201. Los Fraccionamientos Especiales son los que el Ayuntamiento podrá autorizar para que se ubiquen dentro o fuera de los límites de un centro de

población y sus lotes se aprovechen predominantemente para descanso, recreación, comercio o industrial, así como para disposición de cadáveres.

Artículo 202. Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades comerciales, industriales o de operación de cementerios.

Artículo 203. Los Fraccionamientos Habitacionales Campestres, son aquellos cuyo aprovechamiento predominante es la recreación y el descanso, en áreas cuya densidad habitacional autorizada sea menor de 12 viviendas por hectárea y 40 habitantes por hectárea; y deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni superficie menor de 500 metros cuadrados, y de 30 metros de frente y superficie de 3000 metros para granjas de explotación agropecuaria;

II. Ocupación del suelo: Las construcciones deberán remeterse 5 metros a partir del paramento. Su coeficiente de ocupación de suelo es del 50%, de absorción del suelo 50% y de utilización del suelo de 50% para el caso de campestres y para las granjas el coeficiente de ocupación será del 15% y de absorción del 85% y de utilización del 15%;

III. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación, descanso y huertos familiares para el caso del fraccionamiento campestre y de granjas de explotación agropecuaria será para la cría de ganado, o bien, para la actividad agrícola;

IV. Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito como área para equipamiento urbano el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada para fraccionamientos campestres y del 5% para granjas de explotación agropecuaria;

V. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una sección de 15 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 3 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona jardinada.

Las calles locales deberán tener una sección de 13 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona jardinada. El Ayuntamiento determinará la conveniencia de construir un retorno y cuyas medidas serán definidas conforme a las Normas Técnicas, y

VI. Infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar con:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias con medidor, o bien, la infraestructura hídrica requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias y demás infraestructura sanitaria requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

c) Cuando el Organismo Operador lo considere necesario, las plantas de tratamiento de aguas residuales que requiera el fraccionamiento;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico en el caso del fraccionamiento campestre y de actividad ganadera en el caso de granjas;

e) Alumbrado público de vapor de mercurio, leds o solares montado en postes de metal o similar, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

f) Calles con empedrado o material de calidad similar; guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar a juicio del Ayuntamiento;

g) Arbolado de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 15 unidades por lote vendible;

h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

i) Caseta de vigilancia.

Artículo 204. Los Fraccionamientos Comerciales podrán ser autorizados en cualquier zona de un centro de población, y deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento, de acuerdo a las siguientes características:

I. Los lotes tendrán un frente mínimo de 4 metros y una superficie no menor de 40 metros cuadrados;

II. Ocupación del suelo: su coeficiente de ocupación de suelo es del 90% y de absorción del suelo de 10% el de utilización del suelo se definirá conforme al uso de suelo establecido en el programa de desarrollo urbano que aplique;

III. Las obras mínimas de urbanización serán correspondientes al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación;

IV. Por ningún motivo las autoridades responsables de expedir licencias de construcción lo harán para construir vivienda anexa al comercio si el lote no cumple como mínimo con lo establecido en este Código;

V. Longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas, iguales a lo dispuesto para el tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación;

VI. Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito como área para infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VII. Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes al número de lotes o locales comerciales, atenderá lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de Construcción, así como lo especificado en los programas de desarrollo urbano, según la ubicación;

VIII. Hidrantes contra incendios cuyo número se definirá acorde al Reglamento General de la Ley de Construcción y por la dependencia municipal de protección civil de acuerdo a la norma, y

IX. Caseta de vigilancia.

Artículo 205. En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose en estos casos, la previa autorización de la instancia responsable de dichos servicios, sin detrimento del frente o superficie mínima requerida para este tipo de fraccionamiento.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales establecidos en el programa de desarrollo urbano, a efecto de generar usos mixtos en la zona de ubicación y previa obtención positiva de la constancia de compatibilidad urbanística.

Se podrá promover los fraccionamientos mixtos con uso habitacional y comercial, oficinas, servicios e industria ligera, en donde el criterio que predominará para su diseño serán los del tipo de vivienda predominante y de acuerdo a lo que establezca la compatibilidad urbanística sustentada en los programas de desarrollo urbano que apliquen, así como atendiendo lo establecido en las resoluciones de impacto ambiental, vial y urbano. Este tipo de fraccionamiento

promueve una mejor movilidad y menor desplazamiento de personas, bienes y servicios.

Artículo 206. Los Fraccionamientos para Cementerios son aquellos cuyo aprovechamiento predominante sea la disposición final de cadáveres y deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, con intervención de las dependencias de Salud y Protección Civil que corresponda, además de las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento, de acuerdo a las siguientes características:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes serán de 2 metros de frente y 3 metros de fondo;

II. Vialidades internas: Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas, que serán mínimamente de cuatro metros para circulación peatonal y de ocho para la vehicular que permita la circulación de carrozas;

III. Zonificación del terreno; definición de área para fosas individuales, fosas múltiples, criptas, mausoleos y columbarios, así como áreas verdes y áreas para servicios públicos;

IV. El fraccionador deberá ceder a título gratuito al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada; que sólo podrá destinarse para el servicio de personas de escasos recursos o personas sin familia e indigentes;

V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, tales como: red de agua, servicios sanitarios o biodigestor, según proceda, alumbrado público, barda perimetral y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del cementerio;

VI. Áreas para estacionamiento de vehículos en proporción a cada uno de los conjuntos de lotes o fosas; además de incluir estacionamiento de bicicletas, parabuses en cada acceso, accesibilidad y diseño universal;

VII. Arbolado y jardinería; franja perimetral de 3 metros de sección con plantas rompevientos y árboles en cantidad de una unidad por lote, y

VIII. Caseta de vigilancia.

En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la edificación de oficinas, templos, área de venta de flores, depósitos de agua y servicios conexos al uso funerario.

Artículo 207. Los Fraccionamientos Industriales son aquellos en los que el aprovechamiento del suelo es predominantemente para plantas manufactureras de productos industriales y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener frente menor de 20 metros, ni superficie menor de 1000 metros cuadrados;

II. Ocupación del suelo: el coeficiente de ocupación es del 80%, el de absorción del 20% y el de utilización del suelo de 1.6 de la superficie total del predio y deberán remeterse 6 metros a partir del paramento;

III. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos se autorizará la construcción de comercio, oficinas, servicios y otros usos que favorezcan el uso mixto. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en zonas autorizadas;

IV. Donaciones y cesiones: El fraccionador deberá ceder al Municipio a título gratuito como área para infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá contar con el estudio de impacto vial y urbano, el cual deberá ser autorizado por la Secretaría para su ejecución. Dicho estudio deberá contemplar camellones y banquetas de 2.40 metros de ancho de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada y las calles deberán tener una sección mínima de 18 metros, y

VI. Infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, con:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias con medidor, o bien, la infraestructura hídrica requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias y demás infraestructura sanitaria requerida por el Organismo Operador en el oficio de factibilidad correspondiente;

c) Cuando el Organismo Operador lo considere necesario, las plantas de tratamiento de aguas residuales que requiera el fraccionamiento;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;

e) Alumbrado público de vapor de mercurio, leds o solares montado en postes de metal o similar de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

f) Ductos para redes de telecomunicación;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto, u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado;

h) Hidrantes contra incendios con las características y ubicación aprobadas por la dependencia estatal o municipal de protección civil;

i) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 15 unidades por lote vendible;

j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

k) Caseta de vigilancia.

Artículo 208. En los fraccionamientos industriales únicamente se podrán construir instalaciones fabriles cuyos procesos productivos no sean contaminantes, molestos o peligrosos y que no generen humos, polvos, ruidos, olores o residuos nocivos para los humanos; su funcionamiento deberá tramitarse previamente ante las dependencias federales, estatales y municipales competentes en materia de medio ambiente y de protección civil, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 209. El Ayuntamiento no autorizará fraccionamientos, ni lotificaciones o relotificaciones cuyos lotes no cumplan con las características estipuladas en este Código, ni subdivisiones o desmembraciones de predios en fracciones menores a las señaladas en este ordenamiento, de acuerdo a su caso y ubicación; en consecuencia, serán nulos de pleno derecho los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho sobre áreas y predios que contravengan las medidas del lote tipo en la zona, y los encargados de las oficinas del catastro y registro público de la propiedad negarán el trámite de inscripción relativo.

Artículo 210. En el caso de subdivisiones relativas a fracciones en que se hayan construido unidades arquitectónicas, con funcionamientos independientes, podrán autorizarse aquéllas a criterio del ayuntamiento, siempre y cuando no se rebase la densidad de población permitida por la zona y las porciones resultantes cuenten con los servicios públicos respectivos sin perjuicio de la dotación y operación normal de los mismos al sector en que se ubiquen y que cumplan con la Ley de Construcción y su Reglamento General.

Artículo 211. Queda igualmente prohibido a la Secretaría, a los Ayuntamientos y a las dependencias municipales autorizar permisos de construcción, aún de carácter provisional, en predios que tengan dimensiones menores a las medidas del lote tipo autorizado en la zona; las licencias que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulas de pleno derecho.

Sección Quinta
Derechos y Obligaciones de los Adquirientes de Lotes

Artículo 212. Para los efectos de este Código, se entenderá por adquiriente a la persona física o moral, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento.

Artículo 213. Los adquirientes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que este Código les señala.

Artículo 214. En todos los fraccionamientos, los adquirientes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

Artículo 215. Es obligación de los adquirientes de lotes tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Cuando los servicios de agua potable y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento, el adquirente de los mismos deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

Artículo 216. Tratándose de fraccionamientos aún no municipalizados, el fraccionador podrá repercutir proporcionalmente el costo de la prestación de los servicios entre los adquirientes de los lotes, previa autorización del Ayuntamiento respectivo y bajo la supervisión de éste.

Artículo 217. Será obligación de los adquirientes de lotes respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de lotes y usos permitidos; y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por este Código; igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente y la zonificación autorizada al fraccionamiento.

Artículo 218. En los fraccionamientos habitacionales de interés social o populares, nadie podrá adquirir, por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda.

Artículo 219. Los adquirientes de lotes deberán cerciorarse de que la compra de lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento, y de que la compraventa en la que participan sea con base en el plano de lotificación autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 220. Los adquirientes de lotes en un fraccionamiento podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para la más eficaz prestación y conservación de los servicios públicos.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia deberán inscribirse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo y se integren a la junta de vecinos correspondiente a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente, esta asociación deberá ser avalada por el Juez Municipal, fedatario público y, en su caso, atender las formalidades que establece este Código para demostrar la asociación debidamente constituida ante la instancia federal que corresponda.

Sección Sexta
Municipalización de los Fraccionamientos

Artículo 221. Para los efectos de este Código se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante un acta administrativa, con intervención de las autoridades que corresponda, mediante la cual el fraccionador entrega al Ayuntamiento respectivo los bienes inmuebles, áreas para equipamiento urbano, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, que, cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente y permitan al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los habitantes ahí asentados.

En el caso de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, las instalaciones se entregarán directamente a los organismos operadores respectivos, con intervención de la Secretaría y el Ayuntamiento.

Artículo 222. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, áreas para equipamiento urbano, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier

acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral, que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Quedando comprendidos en el considerando anterior los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado que serán recibidos por la dependencia responsable de su operación.

Artículo 223. El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto autorizado y al dictamen técnico del Ayuntamiento con intervención de la Secretaría, solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, sólo podrán municipalizarse hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa.

Artículo 224. Habiéndose municipalizado un fraccionamiento, y transcurrido el término de un año después de su municipalización, sin haberse detectado problemas en los servicios públicos del fraccionamiento, el Ayuntamiento procederá a la cancelación de la Fianza otorgada en garantía, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de estos.

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

Artículo 225. El Ayuntamiento recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán el Presidente Municipal, un representante de la Secretaría, el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o su equivalente, el fraccionador, representantes de las dependencias de la operación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado y un representante de la asociación de colonos, si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, y que las obras y servicios que se entreguen se encuentran en funcionamiento y en buen estado.

El dictamen técnico-jurídico lo elaborarán el Ayuntamiento y la Secretaría, y se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

Artículo 226. El Ayuntamiento tramitará la publicación del acta de entrega-recepción del fraccionamiento, en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

Artículo 227. El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área para equipamiento urbano y programará la construcción de obras de equipamiento y de servicios públicos, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general.

Artículo 228. Mientras no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines, áreas de recreación y deportivas.

Sección Séptima
Relotificaciones, Fusiones, Subdivisiones y Desmembraciones de Áreas y Predios

Artículo 229. La autorización de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas o predios en el territorio del Estado tendrá por objeto:

I. Controlar que los actos jurídicos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Controlar el aprovechamiento del suelo en los centros de población conforme a este Código y los programas de desarrollo urbano;

IV. Garantizar la dotación y aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento y la prestación de servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;

V. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población, y

VI. Vigilar que los diversos centros de población y áreas del Estado, guarden sus características, normas y especificaciones.

Artículo 230. El Presidente Municipal, por conducto del titular del área de Obras y Servicios Públicos, autorizará las relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio, previa opinión de la Secretaría en lo correspondiente a relotificaciones, conforme a los criterios señalados en este Código y con base en

los lineamientos expedidos por el Consejo Estatal y el Consejo Municipal respectivo. El Presidente Municipal, en coordinación con el titular del área de Obras y Servicios Públicos, anualmente darán cuenta al Ayuntamiento del ejercicio de esta facultad, y mensualmente a la Secretaría, a la cual se le entregará una copia de los documentos que correspondan.

Artículo 231. Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito, acompañadas del plano georreferenciado de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación y los demás planos georreferenciados y estudios que determine el Ayuntamiento.

El Presidente Municipal deberá remitir a las oficinas de Catastro y Registro Público de la Propiedad y a la Secretaría, copia del plano georreferenciado y oficio de autorización que contenga la relotificación.

Artículo 232. La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Las solicitudes que se refieran a predios urbanos mayores de 10,000 metros cuadrados o de aquéllos que requieran la introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos; conforme a los requisitos enunciados en el presente Código;

II. No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda;

III. En el centro de los asentamientos humanos del estado y en zona de valor patrimonial, el Ayuntamiento establecerá los requisitos mínimos para autorizar subdivisiones, entre los cuales se agregarán las autorizaciones emitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Junta de Monumentos, procurando guardar la armonía y la imagen urbana de los centros de población, y

IV. Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública autorizada y se proponga la apertura de un paso de servicios, éste no será inferior al mínimo establecido en el apartado correspondiente del presente Código, en atención al tipo de fraccionamiento que corresponda.

Artículo 233. El Ayuntamiento, de conformidad con los criterios que fije el Consejo Municipal respectivo, previa opinión de la Secretaría, podrá autorizar subdivisiones y desmembraciones de terrenos urbanos mayores de diez mil metros cuadrados, cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas o

debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento remitirá una copia de la autorización de subdivisión a la Secretaría.

Artículo 234. Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar, subdividir o desmembrar áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante el Presidente Municipal correspondiente, anexando los siguientes datos y documentos:

I. Datos personales del solicitante;

II. Datos de las áreas o predios;

III. Constancia de propiedad a favor del o de los solicitantes;

IV. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;

V. Certificado de libertad de gravamen;

VI. Constancia de alineamiento; y número oficial, en su caso; los planos georreferenciados a que se refieren las fracciones VII y VIII, se presentan a la misma escala;

VII. Plano georreferenciado a escala de la fusión, subdivisión o desmembración, acorde con las medidas enunciadas en los títulos de propiedad, y de las partes resultantes del procedimiento a realizar;

VIII. Todos los planos georreferenciados deberán ser a escala del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros y señalando la orientación de los mismos, y

IX. Constancia de factibilidad de prestación emitida por la autoridad responsable de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación de la vía pública de su ubicación.

Artículo 235. Cuando el Presidente Municipal lo considere necesario requerirá al interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión y desmembración, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio.

Artículo 236. El Presidente Municipal negará la autorización de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar no se cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, a reserva de que el propietario o los adquirientes de áreas y predios se responsabilicen de la introducción de los servicios faltantes, para lo cual firmarán convenio ante fedatario público, para hacer constar lo conducente.

Artículo 237. Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las autorizaciones de relotificación, fusión, subdivisión y desmembraciones serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

Artículo 238. La fusión o subdivisión de áreas y predios no podrán realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

Artículo 239. Una vez otorgadas las relotificaciones, fusiones o subdivisiones, el Ayuntamiento o la autoridad competente podrá autorizar su construcción.

Artículo 240. A efecto de determinar los lineamientos y criterios que se aplicarán para la autorización de las fusiones y subdivisiones, en los fraccionamientos, barrios y colonias, los Ayuntamientos se coordinarán con la Secretaría y la Secretaría de Finanzas, para establecer una adecuada clasificación de los mismos.

Capítulo III
Régimen de Propiedad en Condominio

Sección Primera
Concepto y Clasificación de los Condominios

Artículo 241. El condominio puede constituirse:

I. Cuando los diferentes departamentos, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II. Cuando los diferentes departamentos, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas, o

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

Artículo 242. Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial, de mercados, de cementerios, industriales, agropecuarios y especiales.

Artículo 243. Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, los que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios.

Sección Segunda
Constitución, Modificación y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 244. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el promovente deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno, que corresponda al condominio de que se trate, los edificios, alas o secciones que vayan a constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en caso de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II. La autorización del Ayuntamiento y opinión de la Secretaría (sic) que hace referencia este Código, así como las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad y la autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de terrenos que, en su caso, se requieran;

III. En su caso, la constancia de haber donado al Ayuntamiento la superficie de terreno que establece este Código;

IV. La descripción de cada terreno, departamento, casa, local o área; su situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si los hubiere;

V. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles, su situación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VI. La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VII. El valor nominal que, para los efectos de este Código, se asigne a cada departamento, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VIII. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, casa, local o área;

IX. La existencia de la fianza exhibida por el promovente, para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la fianza y su término, se ajustará a lo dispuesto por las autoridades que hayan expedido las licencias de construcción;

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura, y

XI. La existencia de un contrato de seguro contra daños a la construcción, incendios y vicios ocultos para proteger las construcciones.

Los documentos del apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados por el Ayuntamiento y debidamente certificados por el notario público, el plano general georreferenciado, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, los planos georreferenciados tipo correspondientes a cada uno de los departamentos, casas, locales o áreas y a los elementos comunes; el reglamento del propio condominio, y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura correspondiente.

De la documentación anterior se entregarán a la administración copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

Artículo 245. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como el reglamento de éste, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 246. En los contratos para adquisición de los derechos sobre un departamento, casa, local o área, sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva, así como las características del condominio que corresponda, y se hará constar que el interesado recibe una copia del reglamento del condominio, certificada por notario público.

Artículo 247. El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base en el presente Código y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

Artículo 248. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

Sección Tercera
Bienes de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

Artículo 249. Cada condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su departamento, casa, local o área, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como comunes.

Artículo 250. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

Artículo 251. Son bienes de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios, así como las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, casa, local o área;

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o en la escritura constitutiva.

Artículo 252. Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, casas, locales o áreas.

Artículo 253. Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Código, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 254. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

Artículo 255. El condómino de un departamento, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de ellos, con las limitaciones de este Código y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en la escritura correspondiente o enunciado en el apartado correspondiente de este Código.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas; pero en todo caso, éste es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración, para los efectos conducentes.

Artículo 256. Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos distintos a los convenidos expresamente o de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

Artículo 257. Los condóminos de la planta baja y los del último piso, no tendrán más derechos que los restantes, salvo lo que establezca el reglamento o la escritura constitutiva. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas, ni elevar nuevos pisos, ni otras construcciones.

Artículo 258. Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad privativa, previa licencia respectiva que, en su caso, expida el Ayuntamiento; pero les estará prohibida cualquier modificación que afecte la estructura u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que altere la estética general del inmueble.

Artículo 259. En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes.

En los inmuebles de condominios verticales, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

Artículo 260. Para la ejecución de las obras en los bienes comunes se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación; y para que los servicios funcionen normal y eficazmente serán efectuadas por la administración, previa licencia que, en su caso, expidan las autoridades competentes, y previo acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente;

II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble; el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el enajenante o para hacer efectiva la fianza que prevé este Código;

III. Para realizar obras voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea, y

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administración.

No podrán llevarse a cabo obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, o que perjudiquen en cualquier forma a un condómino, sin ser el interesado en dichas obras.

Artículo 261. En condominios financiados por organismos oficiales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, casa o local, sin la autorización expresa del organismo financiero.

Artículo 262. El condómino que cumpla con el requisito que prevé el artículo anterior y dé en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva, al pretender enajenarla deberá respetar el derecho de preferencia a favor del inquilino y, en segundo lugar, el del organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio.

Artículo 263. En caso de que un condómino deseare enajenar la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y, en su caso, al organismo financiero por escrito y por conducto de la administración, mediante notario público o judicialmente, con expresión del precio propuesto y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los treinta días hábiles siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho del tanto. Si no se contestara la notificación, se entenderá que no hay interés en la operación por parte del inquilino o los organismos financieros.

Artículo 264. Si el departamento, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o el organismo oficial que haya financiado o construido el condominio podrán subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días hábiles siguientes después de haber tenido conocimiento de la enajenación.

Los notarios públicos se abstendrán de autorizar escrituras de compraventa de esta naturaleza, sin haberse cerciorado de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 265. Una misma persona no podrá adquirir, por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos oficiales, bajo advertencia de rescisión del contrato respectivo.

Igual sanción se aplicará a las personas que, siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.

Sección Cuarta
Administración y Asamblea de Condóminos

Artículo 266. La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración, según establezca el reglamento, o designe la asamblea.

El comité podrá ser integrado por condóminos y tendrá atribuciones y facultades de administrador único. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea.

Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

Artículo 267. Son obligaciones de la administración del condominio:

I. Cuidar de la conservación de los bienes comunes y mantener en buen estado instalaciones y servicios generales conforme a lo enunciado en este Código;

II. Designar a la persona a cargo de la ejecución material de los actos de administración;

III. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;

IV. Recaudar de los condóminos las cuotas para gastos comunes y exigirles el cumplimiento de sus obligaciones, y

V. Cumplir las disposiciones del presente Código, de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio y velar por su observancia general.

Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

Artículo 268. El administrador o el presidente del comité de administración será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Tendrá facultades de apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no facultades que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el reglamento del condominio o por la asamblea.

Artículo 269. Los asuntos de interés común no comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de competencia de la asamblea de condóminos que se reunirá, cuando menos, una vez al año. La asamblea, además de los asuntos comprendidos en el orden del día, conocerá del informe y de las cuentas que deberá rendir la administración; aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de allegarse los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

Artículo 270. Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría de votos del total de los condóminos, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. Cuando un sólo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos presentes para que los acuerdos tomados por mayoría tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como presidente de la asamblea.

Los acuerdos legalmente tomados en las asambleas obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

Artículo 271. Cualesquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea que violen este Código, la escritura constitutiva o el reglamento, dentro de los treinta días hábiles posteriores a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.

Artículo 272. Las convocatorias para asamblea se harán en forma fehaciente por la administración, cuando menos, con tres días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del condominio.

Artículo 273. El Reglamento de administración del Condominio establecerá, por lo menos, lo siguiente:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificándolos, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

II. Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;

III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV. Forma de convocar a la asamblea de condóminos y la indicación de la persona que la presidirá;

V. Forma de designación y especificación de las facultades del administrador;

VI. Requisitos que debe reunir el administrador;

VII. Base de remuneración del administrador, en su caso;

VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador, y

IX. Los demás que establezcan la escritura constitutiva y el presente Código.

Sección Quinta
Derechos y Obligaciones de los Condóminos

Artículo 274. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

I. El Código;

II. El Código Civil del Estado;

III. La escritura constitutiva del condominio;

IV. El Reglamento de administración del Condominio;

V. El contrato de adquisición o promesa de adquisición respectivo, y

VI. La legislación urbana aplicable.

Artículo 275. Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello deriven serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento o en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 276. Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

Artículo 277. Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el reglamento. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito por la administración y por el presidente del Comité de Vigilancia, en su caso, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los funcionarios antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Artículo 278. El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto, en los términos de este Código, del reglamento o de la escritura constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

Artículo 279. Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

Artículo 280. Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Artículo 281. Si quien no cumpla con sus obligaciones es un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos de este Código, del reglamento o escritura constitutiva.

Sección Sexta
Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes en Condominio

Artículo 282. Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente, por lo menos, la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada por ley para tal efecto, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, la venta, con arreglo o las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen, por lo menos, el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o a enajenar sus derechos a favor de la mayoría.

Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, conforme al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución de crédito.

CAPÍTULO IV
Disposiciones Comunes a Fraccionamientos y Condominios

Artículo 283. Los fraccionadores y promoventes de condominios quedarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones que les fijen este Código y los demás ordenamientos en la materia, y las autorizaciones respectivas, así como las normas establecidas en los programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Sección Primera
Requisitos y Procedimientos para su Autorización

Artículo 284. La autorización de fraccionamientos y la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, será facultad del Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, en coordinación con el área de Obras y Servicios, contando con la previa opinión de la Secretaría, en su caso, del Consejo Municipal correspondiente y conforme a lo dispuesto en el presente Código.

Serán nulas de pleno derecho todas las autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 285. En los casos en que la opinión de la Secretaría, o de la Comisión Municipal correspondiente, relativa a la autorización de fraccionamiento o a la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, sea contraria al criterio del Ayuntamiento, éste someterá el asunto a la opinión del Consejo Estatal, para que aquél, en sesión de Cabildo resuelva en definitiva.

Artículo 286. La solicitud para la autorización de fraccionamiento, o para la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse por escrito ante el Ayuntamiento, a fin de que, previa opinión de la Secretaría, y de la Comisión Municipal se someta a consideración del Cabildo, para que emita su opinión al respecto.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I. Copia certificada no mayor a un año, de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios, correspondiente al año de su trámite;

III. Constancia de apeo y deslinde, correspondiente al año de su trámite, emitida por la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IV. Certificado de libertad de gravámenes;

V. Constancia vigente, emitida por el Ayuntamiento de su ubicación, que acredite al director responsable de la obra;

VI. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora o inmobiliaria, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

VII. Documento que acredite a la persona con capacidad para gestionar y promover trámites, con relación al fraccionamiento o condominio;

VIII. Constancia estatal y municipal de compatibilidad urbanística;

IX. En su caso, la autorización de relotificación, fusión o subdivisión de terrenos, así como de fraccionamiento en el supuesto de condominio;

X. Constancias de factibilidad de prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, expedidas por las dependencias y organismos responsables;

XI. Cuando el terreno sea afectado por arroyos, ríos, red de electrificación, línea de drenaje, agua potable, teléfono, telégrafos, carreteras, ferrocarriles o análogos, presentar constancia de afectación o no afectación por la dependencia de que se trate;

XII. Si se tuviera necesidad de dar acceso o pasar servicios por terrenos de propiedad diversa a la del que se pretenda fraccionar, ya sea por condiciones topográficas del terreno, o localización de servicios existentes, deberá presentarse convenio debidamente legalizado con el o los propietarios de dichos predios;

XIII. Los siguientes documentos técnicos; con la información requerida conforme al reglamento correspondiente:

a) Plano georreferenciado de localización en el centro de población. Si el predio fuese suburbano o rústico, el plano georreferenciado deberá señalar sus distancias y vías de comunicación con las localidades más cercanas.

   En ambos casos, el plano georreferenciado contendrá las ligas del fraccionamiento o predio, con otras zonas urbanizadas, indicando las características y condiciones físicas de éstas;

b) Plano topográfico georreferenciado del terreno destinado al fraccionamiento;

c) Proyecto de vialidad que incluya sentidos de circulación vehicular, áreas de estacionamiento, señalización, dispositivos de vialidad a juicio del

ayuntamiento, sitio de taxis o paradas de autobús urbano, acordes al Resolutivo del Impacto Vial y Urbano, así como a la opinión del Instituto para la Atención e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado;

d) Memoria de cálculo y proyecto de la red de agua potable, que indique datos de proyecto, localización de la fuente de abastecimiento; localización, altura y capacidad del tanque de regularización en su caso; tipo de material, diámetro y longitud de tuberías; cota de rasante, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros; cuadro de cruceros; lista de piezas especiales; simbología y especificaciones; y detalle de toma domiciliaria;

e) Memoria de cálculo y proyecto de la red de alcantarillado, en el que se indique, datos de proyecto; tipo de material, diámetros, longitudes y pendientes de tuberías; pozos de visita, con detalle de dimensiones, y materiales; cota de plantilla y cota de rasante en los cruceros, cambios de dirección, y pozos de visita; localización y tipo de la descarga o descargas generales, indicando distancia, diámetro, cota de plantilla, y si la distancia excede de 60 metros del fraccionamiento, incluir perfil y planta de la línea de descarga; longitud, diámetro y pendiente de tubería en cada tramo; simbología y especificaciones; detalle de descarga domiciliaria; y, en su caso, detalle de planta de tratamiento de aguas residuales o fosa séptica con el visto bueno de la oficina de agua potable y alcantarillado;

f) En su caso, autorización de la Comisión Nacional del Agua respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y descarga general de aguas residuales;

g) Memoria de cálculo y proyecto de electrificación y alumbrado público, en el que se indique: punto de conexión a la red general; estructuras que componen la red; tipo de cableado y especificaciones; y especificaciones del alumbrado público;

h) Estudio de mecánica de suelos, que incluya recomendaciones y métodos utilizados para su realización;

i) Propuesta, en su caso, del plano georreferenciado de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas, así como cronograma en tiempo de las mismas;

j) Especificaciones para las obras de urbanización, conforme a las normas correspondientes, en las cuales se detalle procedimientos, materiales, maquinaria y sistemas constructivos a utilizarse;

k) Plano georreferenciado de ductos para redes de telecomunicaciones, indicándose punto de conexión de las redes, en las cuales se detallen especificaciones, procedimientos, materiales, maquinaria y sistemas constructivos a utilizarse, y

l) Los demás que a juicio del Ayuntamiento se requieran o se señalen en otras disposiciones jurídicas.

XIV. En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

a) Proyecto de lotificación a escala mínima 1:1000 que contenga: orientación; localización; nombre y tipo del fraccionamiento; cuadro de datos generales; detalles y especificaciones de pavimentos, guarniciones y banquetas; medidas y superficies de cada uno de los lotes; localización del arbolado público; medidas y colindancias del polígono total; distribución de secciones y manzanas con número de cada una; cota de rasante en cada crucero de calles referidas al plano topográfico georreferenciado; características, secciones y nomenclatura de calles; cuadro de superficies destinadas a lotes vendibles, vialidades y área para equipamiento urbano, indicando cantidad y porcentaje con respecto al área total del fraccionamiento;

b) Memoria descriptiva de lotes, indicando el número total de lotes del fraccionamiento, señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas; y medidas y colindancias de todos, señalando a qué manzana pertenecen.

XV. Resolutivos de las Manifestaciones de Impacto Ambiental, Vial y Urbano, aprobadas por las autoridades correspondientes; así como Visto Bueno del proyecto por la Dirección de Protección Civil Estatal y opinión del Instituto para la Atención e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado, y

XVI. En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano georreferenciado de zonificación, que señale, en su caso, las áreas para equipamiento urbano propuestas; y la memoria descriptiva con medidas y colindancias de las áreas privativas y comunes con su porcentaje en relación al condominio, materiales utilizados en su construcción y conformación de instalaciones.

Tratándose de proyectos de desarrollos habitacionales, el Ayuntamiento en la autorización de fraccionamiento o de condominio, comprenderá todas aquellas autorizaciones o licencias de construcción, conexión de redes de agua potable y alcantarillado y demás trámites conexos, a efecto de que en un sólo acto se resuelva la factibilidad de ejecución del proyecto.

En todos los planos georreferenciados y documentos técnicos deberán aparecer nombre, número de registro, domicilio y firma del director responsable de obra registrado.

Artículo 287. El Ayuntamiento turnará la solicitud y el expediente al área de Obras y Servicios Públicos para su revisión y dictamen que incluirá la opinión de la Secretaría y demás dependencias y organismos competentes en términos de este Código; en caso de que falte alguno de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que subsane la omisión.

Artículo 288. Las opiniones a que se refiere el artículo anterior, deberán ser proporcionadas al Ayuntamiento en un plazo máximo de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que la opinión de dichas autoridades u organismos son favorables a la autorización.

Artículo 289. El Presidente Municipal, con apoyo del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, estudiará el expediente del fraccionamiento o condominio, así como las opiniones recabadas y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva, misma que será fundamentada y motivada, cuya resolución comunicará al titular del área de Obras y Servicios Públicos para que elabore el oficio en que se informe al interesado sobre el resultado de su gestión.

Artículo 290. Toda resolución en materia de fraccionamientos o condominios, deberá ser suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, quien se la comunicará al interesado, indicándole en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales, estatales o municipales, al otorgamiento a título gratuito de áreas para equipamiento urbano y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 291. Cuando la solicitud de fraccionamiento o condominio haya sido aprobada, el Presidente Municipal ordenará la publicación de la autorización correspondiente, por una sola vez, en un periódico de circulación estatal, y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la oficina catastral competente. Ambos trámites se realizarán a costa del promovente.

Artículo 292. El solicitante colocará, en lugar visible del fraccionamiento, copia del oficio de autorización del fraccionamiento y del plano georreferenciado de

lotificación aprobado y sellado por el Ayuntamiento, señalando los lotes vendidos al día.

Artículo 293. Los fraccionadores o promoventes sólo podrán ceder sus derechos y obligaciones respecto a su fraccionamiento o condominio, previa autorización del Ayuntamiento y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral correspondiente, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que le establecen este Código y la autorización respectiva.

Artículo 294. El Presidente Municipal podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento o condominio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y contando con la opinión de las dependencias y organismos competentes, para lo cual seguirá el mismo procedimiento que para la autorización.

Artículo 295. Cuando la solicitud de fraccionamiento o condominio haya sido rechazada por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal notificará al interesado los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole, al mismo tiempo, que podrá interponer los medios de defensa que establece este Código, en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que le haya sido notificada la resolución.

Artículo 296. Los propietarios de fraccionamientos o condominios, que hayan sido ejecutados sin la autorización respectiva, deberán solicitar la regularización de los mismos ante el Presidente Municipal, acompañando a la solicitud, la documentación que éste Código señala, para su análisis y dictamen.

Sección Segunda
Urbanización y Prestación de Servicios

Artículo 297. La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos o condominios podrá autorizarse en las siguientes modalidades:

I. **Inmediata:** Cuando el fraccionador o promovente ejecute la totalidad de las obras en plazo no mayor de doce meses, a partir de la fecha de iniciación de las obras;

II. **Por etapas:** Urbanización por partes, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva, en

cuyo caso, la urbanización total, deberá quedar concluida en un plazo no mayor a cinco años, y

III. **Progresiva:** Cuando el fraccionador o promovente ejecute las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que determine el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirientes de los lotes, predios, departamentos, casas o locales. Esta modalidad únicamente se aplicará en fraccionamientos populares o en condominios de orden público.

Artículo 298. El fraccionador o promovente estará obligado a costear, por su cuenta, las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio que señale la autorización emitida, incluyendo, en su caso, camellones y su jardinería, así como el arbolado en vías públicas, parques y zonas destinadas a ese fin.

Artículo 299. En centros de población con más de diez mil habitantes, la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad de un director responsable de obra debidamente registrado conforme a lo establecido en la Ley de Construcción, el Reglamento General de la Ley de Construcción, y demás disposiciones aplicables. En el resto de los centros de población se efectuará bajo responsabilidad de arquitecto o ingeniero de rama afín a la construcción con título y cédula profesional legalmente expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 300. El director responsable de obra designado para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras, de acuerdo con este Código.

Artículo 301. La autorización de obras de urbanización es independiente de los trámites que, en su caso, se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Artículo 302. El Ayuntamiento sólo autorizará el inicio de las obras de urbanización, cuando el fraccionador o promovente haya cumplido con las obligaciones señaladas en el presente Código, y las demás que le hubiere establecido la resolución de fraccionamiento o condominio correspondiente.

Artículo 303. El Ayuntamiento y la Secretaría deberán supervisar, de manera coordinada, las obras de urbanización que ejecuten los fraccionadores o promoventes, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y características contenidas en el proyecto autorizado, para lo cual, el titular del área

de Obras y Servicios Públicos, determinará las fechas de realización de las mismas de acuerdo al programa de obra autorizado.

Artículo 304. Previamente a la autorización del fraccionamiento o condominio, el fraccionador o promovente deberá enterar a las autoridades fiscales correspondientes, el importe de los derechos y cualquier otra obligación que le fijen la legislación fiscal estatal y municipal.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las garantías y obligaciones fiscales se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base la superficie vendible y las especificaciones de construcción para la etapa correspondiente, de acuerdo a las tarifas que establezcan las leyes fiscales y hacendarias.

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

Artículo 305. El fraccionador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito al Ayuntamiento, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones el fraccionador o promovente deberá proponerlas por escrito al Presidente Municipal.

Artículo 306. El fraccionador o promovente se obliga a:

I. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización, de acuerdo al proyecto definitivo y a las que, en su caso, les sean solicitadas por el Ayuntamiento, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

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

II. Entregar al Ayuntamiento informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base en el proyecto y el calendario de obra autorizado.

En los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que, en su caso, se hayan derivado de las observaciones de los supervisores autorizados; y deberá adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el período de que se trate, y

III. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Ayuntamiento hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Artículo 307. Previamente a la autorización del fraccionamiento o del condominio, el fraccionador o promovente deberá constituir garantía ante la Tesorería Municipal a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas las obligaciones que asuma conforme este Código y la autorización otorgada. Dicha garantía podrá consistir a juicio del Ayuntamiento, en:

I. Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del 100% del presupuesto total de las obras de urbanización, de acuerdo a los tabuladores de precios unitarios que determine el Ayuntamiento, o

II. Hipoteca de inmueble distinto a los predios por fraccionar, o a los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior.

Artículo 308. Cuando el Ayuntamiento resuelva que un fraccionamiento o condominio se urbanice por etapas la garantía se constituirá antes de iniciar cada una de ellas, tomando como base, para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

Artículo 309. La garantía requerida para la autorización de un fraccionamiento o condominio a que refiere este Código no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaren que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas en la autorización respectiva, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos; en tal supuesto, procederá la municipalización del fraccionamiento o condominio en lo que corresponda.

Artículo 310. Cumplido el plazo y trámite a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promovente solicitará al Ayuntamiento la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio en que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo será responsable ante los condóminos de que las obras de urbanización se encuentren en buen estado y los servicios urbanos se presten adecuadamente.

La asamblea de condóminos acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 311. El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el fraccionador o promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en este Código y en la autorización;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, y

IV. Deje de prestar adecuadamente los servicios a que está obligado.

Artículo 312. El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará las obras de urbanización que no haya realizado o corregido el fraccionador o promovente.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador o promovente estará obligado a sufragar los recursos adicionales que sean necesarios.

Artículo 313. Previamente a que se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, el Ayuntamiento deberá formular un dictamen técnico, con intervención de la Secretaría y demás dependencias que deban intervenir, a fin de fundamentar que el fraccionador o promovente incurrió en incumplimiento de la autorización otorgada y a lo previsto en este Código. Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promovente, para que alegue lo que a su derecho convenga.

Artículo 314. En caso de que el fraccionador o promovente no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar al Ayuntamiento, oportunamente y por escrito, la prórroga que considere necesaria, exponiendo los

motivos que ocasionaron el retraso; el Ayuntamiento dictaminará sobre la procedencia de dicha petición.

Artículo 315. Cuando el fraccionador o promovente de condominio haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en la autorización respectiva, el Ayuntamiento podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente.

Artículo 316. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera aprobada, la cual se deberá concluir íntegramente, de manera que sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

Cuando el fraccionamiento o condominio o, en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, se podrán municipalizar cuando se haya ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa.

Artículo 317. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras, el cual tendrá por objeto verificar que el fraccionador o promovente, hubiera cumplido con todas las obligaciones que le señala este Código y ejecutado las obras de urbanización, conforme el proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.

Artículo 318. El dictamen técnico será expedido por el Ayuntamiento, con intervención de la Secretaría y demás dependencias involucradas, debiéndose hacer del conocimiento del fraccionador o del promovente; y de la asociación de colonos o de la asamblea de condóminos, en su caso, cuando el dictamen técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente deberá corregir a su costa las anomalías que se desprendan de dicho dictamen, para que posteriormente solicite ante el Ayuntamiento el dictamen definitivo.

Tratándose de condominios, el dictamen técnico en ningún caso implica la municipalización de los mismos, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

Artículo 319. Tan pronto como queden concluidas a satisfacción del Ayuntamiento las obras de urbanización de un fraccionamiento o condominio y estén en uso los servicios públicos, el Presidente Municipal se dirigirá a la autoridad competente a efecto de que proceda al reavalúo de la zona en los términos de la legislación catastral.

Artículo 320. En el caso de los fraccionamientos que el Ayuntamiento autorice, la perforación y equipamiento de los pozos de agua potable que se requieran serán realizadas directamente por el fraccionador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua le determine. El organismo operador del agua potable correspondiente, administrará y se hará cargo del mantenimiento de las fuentes de abastecimiento, redes de distribución y demás partes del sistema de agua potable, conforme sean puestas en operación, aun cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

En el caso de que previo a la autorización del fraccionamiento ya existiese pozo de abastecimiento, este pasará en calidad de mejora, con el conjunto del inmueble para ser administrado por el organismo administrador del agua potable correspondiente.

Artículo 321. No podrá autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio, en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

I. Agua potable;

II. Alcantarillado;

III. Energía eléctrica;

IV. Alumbrado público;

V. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y

VI. Las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o al equipamiento urbano, cuando deba existir a juicio del Ayuntamiento.

Sección Tercera
Obligaciones de Fraccionadores y Promoventes de Condominios.

Artículo 322. Los fraccionadores y promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

I. Iniciar y ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que les correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento o condominio que les hayan autorizado;

II. Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

III. Ceder y escriturar a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno para equipamiento urbano que les señale la autorización respectiva;

IV. Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

V. Informar mensualmente al Ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización;

VI. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por el Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

VII. Informar por escrito al Ayuntamiento respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o condominio;

VIII. Solicitar al Ayuntamiento la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, en el caso de fraccionamientos, y de los departamentos, casas, locales o áreas cuando se trate de condominios, y

IX. Las demás que le señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 323. De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de cada inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, el Ayuntamiento determinará las áreas para equipamiento urbano que, conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deban transferir los promoventes a favor del Ayuntamiento.

Artículo 324. Para los efectos del artículo anterior, las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, serán los siguientes:

I. Tratándose de condominios verticales habitacionales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento, como mínimo, una superficie de terreno debidamente urbanizada, equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento o vivienda;

II. Tratándose de condominios horizontales habitacionales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento el 10% del área total del terreno, para el caso de condominios tipo medio y de interés social; y el 15% para condominios residenciales;

III. Tratándose de condominios horizontales o verticales comerciales, industriales o especiales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento, el 5% de la superficie neta vendible, y

IV. Tratándose de condominios mixtos habitacionales, comerciales, industriales o especiales el promovente deberá donar al Ayuntamiento, en lo procedente, el porcentaje de superficie conforme a lo dispuesto en las normas y criterios señalados en las fracciones anteriores

Artículo 325. El fraccionador o promovente estará obligado a formalizar a su costa las donaciones a favor del Ayuntamiento en los lugares y superficies que de acuerdo con el tipo de fraccionamiento o condominio autorizado le sean señalados, así como a escriturar las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano.

El fraccionador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento que por la extensión del fraccionamiento o condominio, o bien, por motivos técnicos, le autorice a adquirir la superficie del área de donación para equipamiento urbano en otro predio de valor equivalente; a ejecutar obras de beneficio comunitario; o a cubrir en efectivo las donaciones a las que está obligado, debiendo determinarse el monto de dicho pago, al valor comercial de la superficie que le hubiese correspondido donar en los términos de este Código.

El avalúo de referencia y el pago en efectivo deberá ser aprobado en sesión de Cabildo, al momento en que éste autorice el fraccionamiento y, en su caso, el condominio.

Artículo 326. El fraccionador o promovente tendrá la obligación de obtener, por parte del Ayuntamiento, la autorización respecto a la publicidad para promover la venta de lotes o, en su caso, departamentos, viviendas, casas o locales; en caso de no hacerlo, se hará acreedor a las sanciones que establece este Código.

Artículo 327. Será facultad del Ayuntamiento, precisar los terrenos para equipamiento urbano que le deban ser transferidos a título gratuito, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, debiendo tomar en cuenta al realizar la selección, aquellas áreas que satisfagan de mejor forma los servicios que requieran los habitantes del propio fraccionamiento o, en su caso, los condóminos y la comunidad en general.

Artículo 328. En caso de que el fraccionamiento o condominio, se ubique en la jurisdicción de dos o más municipios, las obligaciones del fraccionador o promovente, se distribuirán proporcionalmente a favor de cada uno de los ayuntamientos.

Artículo 329. Es obligación del fraccionador o promovente, durante el período de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento y condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, debidamente autorizado, para atender a los supervisores e inspectores en sus labores, debiendo informar por escrito al Ayuntamiento el nombre del o los residentes que señale para tal efecto.

Artículo 330. El fraccionador mientras no municipalice el fraccionamiento, estará obligado a:

I. Prestar los servicios de vigilancia y limpia;

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público, y

III. Mantener en condiciones de funcionalidad la totalidad de los servicios y áreas verdes.

El fraccionador previo acuerdo con los colonos podrá repercutir entre éstos el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice el fraccionamiento, informando en tiempo y forma al Ayuntamiento, quien vigilará que la repercusión del costo de los servicios lo sea de manera equitativa.

Capítulo V
Suelo para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

Sección Primera
Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

Artículo 331. Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como el mecanismo de coordinación entre autoridades de gobierno y de concertación con los sectores social y privado, a fin de promover la adquisición del suelo para constituir las reservas territoriales que se requieran, para ordenar y regular el actual crecimiento, así como el futuro desarrollo de los centros de población de la Entidad.

Artículo 332. Se declaran de utilidad pública e interés social las acciones, obras e inversiones que ejecuten los gobierno estatal y municipales, a efecto de adquirir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares y al desarrollo desequilibrado en los centros de población de la Entidad.

Artículo 333. Las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad se determinarán con base en los programas correspondientes de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 334. La ejecución de acciones encaminadas a constituir reservas de suelo para desarrollo urbano y vivienda, así como para la regularización de la tenencia de la tierra, deberán atender complementariamente problemas conexos, como la falta, deficiencia o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer control catastral inmediato de las propiedades reservadas o regularizadas.

Artículo 335. El Gobierno del Estado, conjuntamente con los Ayuntamientos, constituirá y administrará las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana y protección ecológica, a fin de destinarlas a los programas que consideren pertinentes, como son los de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 336. Con el objeto de cumplir con los lineamientos previstos en el presente Título, las acciones, obras e inversiones que realicen los gobiernos estatal y municipales, se sujetarán a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y de vivienda, y su financiamiento deberá preverse en los correspondientes presupuestos anuales de egresos.

Artículo 337. El Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda tendrá por objeto:

I. Establecer una política integral de los gobiernos estatal y municipales en materia de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, industrial y la vivienda;

II. Evitar la especulación en el mercado inmobiliario y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

III. Evitar y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas, mediante la oferta de la tierra urbanizada que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y destinos que señalen los programas y declaratorias de desarrollo urbano;

V. Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano-industrial y la vivienda a disposición de las autoridades;

VI. Articular los estudios y la programación de acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano;

VII. Establecer normas para la adquisición, aprovechamiento y transmisión de suelo urbano y de reservas territoriales, y

VIII. Integrar las acciones, obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requieran el desarrollo del suelo urbano y las reservas territoriales.

Artículo 338. La constitución de reservas territoriales en centros de población que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano, se establecerá mediante la determinación de reservas, en programas de desarrollo urbano de conformidad a lo dispuesto en la Ley General, este Código y en la legislación agraria y de fraccionamientos rurales aplicable.

Artículo 339. Los gobiernos estatal y municipales deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, a fin de orientar el crecimiento urbano hacia las áreas más adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento del suelo, conforme a las estrategias y políticas de los programas de desarrollo.

Artículo 340. Las acciones previstas en los artículos anteriores deberán ejecutarse en coordinación con las del Gobierno Federal, a efecto de contribuir a la normatividad de la tenencia y aprovechamiento adecuado del suelo urbano.

Asimismo, se coordinarán las acciones de los tres niveles de gobierno para establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano respectivos, relativas a la expropiación o aportación de tierra (sic) ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal.

Artículo 341. A efecto de racionalizar las obras e inversiones destinadas a la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en las reservas territoriales declaradas, se deberán realizar oportunamente los estudios conducentes para programar su ocupación y aprovechamiento.

Artículo 342. Corresponde a la Federación, a los gobiernos estatal y a los municipales, realizar las acciones que agilicen la adquisición de reservas territoriales, para la construcción de vivienda de interés social y popular y para la ejecución de obras públicas.

Artículo 343. La Secretaría, en coordinación con los Ayuntamientos, efectuará los estudios necesarios, a fin de determinar las necesidades de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y a la construcción de vivienda, para instrumentar su adquisición y urbanización a corto plazo, acorde con lo enunciado en el presente Código y demás normatividad aplicable en planeación y desarrollo urbano.

Artículo 344. La Secretaría, en coordinación con los Ayuntamientos, formulará un inventario de terrenos que puedan ser aprovechados en programas de desarrollo urbano y de vivienda, con las condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento urbano y la posibilidad de introducción de servicios públicos al menor costo y en el menor tiempo posible.

Artículo 345. Las dependencias o entidades de la administración pública estatal y los Ayuntamientos podrán adquirir y enajenar terrenos para la realización de programas y proyectos de desarrollo urbano, industrial y de vivienda, mediante la autorización de la Secretaría, cuando la acción propuesta cumpla con los requisitos siguientes:

I. Aprobación técnica de la Secretaría;

II. Previsión de la enajenación o adquisición en el programa presupuestario anual autorizado;

III. Disponibilidad de los medios de financiamiento necesarios;

IV. Que sea acorde con la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento;

V. Compatibilidad urbanística de los predios con los usos y destinos contenidos en los programas de desarrollo urbano y de vivienda y con las disposiciones que regulan el aprovechamiento del suelo;

VI. En el caso de expropiaciones, autorizaciones, justificación de la causa de utilidad pública, y

VII. En el caso de enajenaciones, autorización de la Legislatura del Estado.

Artículo 346. Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para vivienda, se orientarán preferentemente:

I. A la promoción de obras para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y adecuada;

II. A la regulación del mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda, a fin de evitar su especulación;

III. A asegurar la disponibilidad del suelo y reservas territoriales para la ejecución de acciones habitacionales, y

IV. A facilitar los trámites expropiatorios de terrenos destinados a satisfacer necesidades de tierra para vivienda de interés social y popular.

Artículo 347. El Titular del Ejecutivo, previa autorización de la Legislatura del Estado, podrá transferir áreas o predios del Estado a los Municipios, dependencias o entidades de la administración pública estatal, a la Federación y las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, industrial y de vivienda de interés social o popular, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano y de vivienda y las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II. Que las áreas o predios sean aptos para la ejecución de las acciones de vivienda o de desarrollo urbano-industrial;

III. Que cuente con un programa financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo urbano-industrial y de vivienda, y

IV. Que se cumpla con los requisitos señalados en este Código para los fraccionamientos o condominios.

Artículo 348. Cualquier enajenación de predios que realicen las dependencias y entidades estatales o municipales a favor de particulares, de conformidad con este Título, estará sujeta a las siguientes normas:

I. Que el solicitante acredite que tiene establecida su residencia o centro de trabajo en la localidad, por lo menos, un año antes de la presentación de la solicitud;

II. Que el solicitante o su cónyuge, no sea propietario de casa habitación o de terreno en la localidad;

III. El precio de los lotes y predios se determinarán con base en los costos de expropiación de manera independiente de los costos de la urbanización, de la edificación y de los eventuales servicios específicos que se requieran;

IV. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;

V. La superficie y dimensiones de lotes deberán cumplir con lo dispuesto por este Código en relación con fraccionamientos urbanos;

VI. Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito se otorgará a la tasa de interés que para vivienda de interés social y popular fijen las autoridades competentes, y

VII. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 349. La asignación o enajenación de suelo para vivienda de interés social y popular, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Dirigirse a la población con ingresos máximos de hasta ocho unidades de medida y, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos actualización (sic), y

II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y popular deberá cumplir con las normas mínimas para fraccionamientos establecidas por este Código.

Artículo 350. Los gobiernos estatal y municipales otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social y popular.

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

Artículo 351. Las autoridades mantendrán permanentemente actualizado el inventario de reservas territoriales a su cargo dando de alta oportunamente las adquisiciones y registrando las bajas por enajenación.

Sección Segunda
Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 352. El presente Capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los gobiernos estatal y municipal y éstos con el federal, tendientes a la legalización jurídica de la propiedad raíz en los asentamientos humanos irregulares existentes en la entidad, en calidad de acciones de mejoramiento urbano.

Artículo 353. La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

I. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento, y a las autorizaciones que se requieran conforme a este Código;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio, no sean propietarios de otro inmueble en la localidad y sean poseedores de buena fe;

III. Se establecerá un orden de prioridad para atender a los interesados de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

IV. Ninguna familia, incluido el jefe de la misma, su cónyuge y sus dependientes económicos, podrán resultar beneficiados por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y programas de desarrollo urbano.

Artículo 354. La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante la Secretaría o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Artículo 355. La Secretaría y el Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código, en materia de ocupación del suelo, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece el mismo, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, así como de fraccionamientos rurales, se procederá conforme a lo previsto en este Código, en la Ley Agraria y la Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas.

Artículo 356. La Secretaría y el Ayuntamiento, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier obra o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones de la Ley General, este Código y ser publicada en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Artículo 357. En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, así como de fraccionamientos rurales, contemplados en los programas de desarrollo urbano como aptas para el uso habitacional, y que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría y el Ayuntamiento acudirán ante el Consejo Estatal y los Consejos Municipales, a efecto de que éstas analicen y dictaminen tal situación, y promoverán, en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

Artículo 358. El dictamen que emitan el Consejo Estatal y los Consejos Municipales, respecto de la procedencia de regularización de un asentamiento humano, deberá contener:

I. Factibilidad jurídica;

II. Factibilidad técnica urbanística;

III. Justificación de beneficio social y público, y

IV. Congruencia con los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 359. En caso de ser negativo el dictamen de procedencia respecto a la regularización que emitan los Consejos a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría o los Ayuntamientos podrán promover el desalojo del asentamiento humano, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal, comunal o de fraccionamientos rurales.

Artículo 360. En caso de que el predio a regularizar sea cedido a título gratuito por su propietario, será éste quien solicite la autorización y el expediente será integrado por la autoridad receptora.

Artículo 361. Una vez que las autoridades competentes hayan ejecutado el decreto expropiatorio del predio a regularizar, la beneficiaria de dicha expropiación, en su calidad de fraccionador, integrará ante el Ayuntamiento el expediente respectivo, a fin de que éste a su vez, lo presente en sesión de Cabildo para su estudio y, en su caso, autorice dicho fraccionamiento por regularización, cumpliendo los requisitos que este Código establece para el caso de fraccionamientos.

Artículo 362. La Secretaría solicitará a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la constitución de las zonas de urbanización ejidal en todos y cada uno de los ejidos del Estado que lo requieran, de conformidad con los programas de desarrollo urbano; para lo cual, se dará intervención a las autoridades federales que tengan injerencia y al Ayuntamiento a fin de que ejerzan sus atribuciones en el establecimiento de dichos asentamientos humanos.

Artículo 363. La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento correspondiente, mediante la cooperación de los asentados; el municipio se hará responsable de elaborar, aprobar e instrumentar un programa parcial de desarrollo urbano y los proyectos ejecutivos que se requieran, con participación de la Secretaría.

TÍTULO DÉCIMO
PATRIMONIO NATURAL Y EDIFICADO

Capítulo I
Identificación del Patrimonio Cultural

Artículo 364. Se declara de utilidad pública e interés social la identificación, investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural del Estado.

Artículo 365. El patrimonio cultural del Estado, se integra por:

I. Construcciones civiles y religiosas;

II. Obras escultóricas;

III. Pinturas murales;

IV. Equipamiento urbano tradicional;

V. Lugares de belleza natural;

VI. Zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

VII. Vías públicas y puentes típicos;

VIII. Plazas y zonas típicas;

IX. Nomenclaturas;

X. Símbolos urbanos, y

XI. Otras obras o lugares similares que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico y que sean producto de su momento histórico y artístico determinado.

Artículo 366. La Junta de Monumentos tramitará la publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado el inventario a que se refiere el párrafo anterior, actualizado al mes de julio de cada año.

Capítulo II
Conservación y Mejoramiento del Patrimonio Cultural

Artículo 367. No podrán realizarse construcciones, modificaciones, demoliciones, restauraciones o rehabilitaciones en monumentos, zonas o lugares que hayan sido identificados como parte del patrimonio cultural del Estado, sin la previa autorización de la Junta de Monumentos.

Artículo 368. Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a que se refiere el artículo anterior, solicitarán ante la Junta de Monumentos la aprobación correspondiente, acompañando los planos georreferenciados y documentos con las especificaciones y detalles de construcción que les requiera la misma.

Artículo 369. Una vez recibida la solicitud conforme al artículo anterior, la Junta de Monumentos emitirá la resolución correspondiente en un plazo no mayor de treinta días hábiles.

Artículo 370. La Junta de Monumentos, en coordinación con la Secretaría y los Ayuntamientos, vigilará que los interesados ejecuten las obras conforme a lo establecido en la autorización correspondiente y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 371. La Junta de Monumentos negará la solicitud cuando:

I. Se pretenda levantar construcciones cuya arquitectura no armonice con la fisonomía propia de la calle o el contexto urbano general del centro de población donde se intenten edificar;

II. Se pretendan emplear en las fachadas existentes dentro de las zonas típicas, materiales o elementos constructivos que no sean tradicionales en el lugar o región;

III. Se pretenda invadir la vía pública, construyendo vanos, entrantes o salientes, diferentes del tipo ordinario en la arquitectura tradicional de cada centro de población;

IV. Se pretenda colocar o establecer kioscos, tabaretes, templetes o cualesquiera otras construcciones provisionales o permanentes, si con ello deterioran la imagen típica de la población, y

V. Se afecten símbolos urbanos o lugares de belleza natural.

Artículo 372. La Junta de Monumentos solicitará a las autoridades competentes la suspensión y, en su caso, demolición, de las obras descritas en el artículo anterior, cuando éstas no cuenten con la autorización correspondiente.

Artículo 373. La Junta de Monumentos, en coordinación con las autoridades federales competentes, supervisará las obras de conservación, restauración y mejoramiento de un bien declarado monumento histórico, arqueológico, arquitectónico o artístico en el Estado.

Artículo 374. Los monumentos arqueológicos, arquitectónicos, artísticos e históricos, así como las zonas típicas y sitios de belleza natural, a que se refiere este Código, deberán ser formalmente reconocidos mediante declaratorias que expida al efecto la Legislatura del Estado, a propuesta del Gobernador, con el propósito de que dichos monumentos, zonas y sitios se incorporen legalmente al patrimonio cultural del Estado.

Artículo 375. Las declaratorias a que se refiere el artículo anterior deberán derivarse de:

I. Los programas municipales de desarrollo urbano o de los de reordenación de zonas conurbadas a que se refiere este Código, o

II. Del inventario contenido en el capítulo anterior de este Código.

Artículo 376. En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o contravención de los instrumentos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 377. El Titular del Ejecutivo, previa opinión de la Junta de Monumentos, formulará las iniciativas de declaratoria, enviándolas a la Legislatura del Estado para su aprobación, en su caso.

Artículo 378. Una vez aprobadas por la Legislatura del Estado, las declaratorias de referencia serán remitidas al Ejecutivo para su publicación e inscripción en los registros correspondientes.

La Junta de Monumentos comunicará la aprobación de las declaratorias a los propietarios de inmuebles incluidos en ellas, mediante oficio al que se anexará un ejemplar del periódico oficial en el que se haya publicado la declaratoria respectiva.

Artículo 379. Una vez publicadas y registradas en los términos del artículo anterior, las declaratorias relativas a monumentos, zonas y sitios del patrimonio cultural del Estado, son disposiciones de interés público y su observancia será obligatoria para autoridades y particulares.

Artículo 380. Las declaratorias de monumentos arqueológicos, arquitectónicos, artísticos o históricos, las de zonas típicas y las de sitios de belleza natural, deberán contener:

I. Ubicación y delimitación;

II. Características arqueológicas, arquitectónicas, constructivas, estéticas, históricas, urbanísticas y naturales, según sea el caso;

III. Usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados en la zona de ubicación;

IV. Limitaciones al derecho de propiedad;

V. Tiempo de vigencia;

VI. Razones de beneficio social que motiven la declaratoria;

VII. Referencia al programa del desarrollo urbano del cual, en su caso, se deriven;

VIII. Referencia al inventario correspondiente;

IX. Obligaciones y derechos a que estarán sujetos los propietarios o poseedores del monumento, zona o sitio de que se trate, y

X. Los demás datos técnicos y jurídicos que apoyen y justifiquen la expedición de la declaratoria.

Artículo 381. El Registro Estatal del Patrimonio Cultural será un mecanismo dependiente de la Junta de Monumentos, a fin de catalogar e inscribir las zonas y monumentos del patrimonio cultural del Estado, para su adecuado control y para fomentar su conservación, restauración, rescate y mejoramiento.

Artículo 382. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, deberán inscribir en el Registro Estatal del Patrimonio Cultural los bienes de su propiedad que hayan sido catalogados como del patrimonio cultural del Estado.

La inscripción en el Registro del Patrimonio Cultural del Estado es independiente de cualquier otra de carácter federal o local que señale la legislación aplicable.

Artículo 383. Los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural, deberán inscribirse además en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Artículo 384. La inscripción en los registros se efectuará de oficio o a petición de la parte interesada; para proceder a la inscripción de oficio, se notificará previamente a la parte interesada en forma personal; en caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efectos de notificación su publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

Artículo 385. Los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles del patrimonio cultural deberán constar en escritura pública; quien transmita el dominio, deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si el bien materia de la operación forma parte del patrimonio cultural del Estado.

Artículo 386. Los notarios públicos, en los actos, contratos o convenios sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles que protocolicen deberán señalar, en su caso, la característica de patrimonio cultural de un inmueble que haya sido catalogado como tal y darán aviso a la Junta de Monumentos de la operación inmobiliaria que se celebre, dentro de un plazo de treinta días hábiles, a partir de que se suscriba la escritura en el protocolo respectivo. Serán nulos de pleno derecho los actos o convenios que se celebren sin observar lo dispuesto en este artículo.

Capítulo III
Anuncios, Letreros, Señalamientos y Carteles

Artículo 387. Se prohíbe colocar de modo visible anuncios eléctricos colocados sobre pretiles y azoteas, así como marquesinas de cualquier clase, hilos telegráficos, telefónicos y conductores de energía eléctrica, transformadores, postes y, en general, cualquier instalación en monumentos y zonas del patrimonio cultural del Estado. Las antenas de transmisión y recepción deberán ser ocultas y en ninguna forma podrá permitirse la instalación de las mismas, de modo que influyan en el aspecto de la zona en que se encuentran.

En los monumentos y zonas del patrimonio cultural podrá autorizarse la colocación de letreros, siempre que se ajusten al aspecto de la zona y no se coloquen más de uno de cada clase en fachada de cualquier edificio y adosados a los paramentos lisos de la fachada, evitando que oculten parte de la ornamentación.

Artículo 388. Será necesaria la autorización de la Junta de Monumentos previa a la autorización de las instancias municipales correspondientes para el establecimiento de lugares de reunión tales como bares, discotecas, salones de baile y análogos, así como talleres o industrias de cualquier índole en zonas típicas, la que sólo se concederá cuando se cumpla con las condiciones impuestas

por la propia Junta y estará condicionada a las constancias de compatibilidad urbanística que expidan las autoridades competentes con base en este Código.

Artículo 389. Cuando un lugar de reunión, taller o industria a que se refiere el artículo anterior se establezcan sin la autorización correspondiente o no cumpla con las condiciones que le hayan sido impuestas, la Junta de Monumentos podrá solicitar al Ayuntamiento o la Secretaría, la clausura del inmueble en cuestión.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
MEDIO AMBIENTE EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Capítulo Único
Medio Ambiente en los Centros de Población

Artículo 390. A efecto de preservar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, el gobierno estatal y los gobiernos municipales, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y de acuerdo con las bases de coordinación que celebren con las autoridades federales competentes, en su caso, tomarán las medidas necesarias para:

I. Regular las actividades de recolección, transporte, tratamiento y disposición de desechos sólidos, líquidos o gaseosos, que se produzcan en su territorio, cualquiera que sea su fuente;

II. Establecer los sitios destinados a la disposición final de desechos de cualquier naturaleza;

III. Prevenir, evaluar y controlar la contaminación de los suelos y de las aguas;

IV. Prevenir, evaluar y controlar la contaminación atmosférica originada por humos, polvos, ruidos y olores, generadas (sic) por fuentes fijas o móviles;

V. Propiciar el uso de medios de locomoción y energéticos que no deterioren la calidad del ambiente, mediante la autorización o prohibición de determinados combustibles para motores y vehículos, según clase y grado de contaminación que produzcan y el peligro que represente su utilización;

VI. Establecer medidas técnicas en la materia, y

VII. Imponer sanciones por infracción a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Las autoridades locales en el ejercicio de sus atribuciones, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación general y local, vigente en la materia.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
VIVIENDA

Capítulo I
Atribuciones en Materia de Vivienda

Artículo 391. Las facultades y obligaciones relativas a la Secretaría que se desarrollen en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, tendrán como base, las siguientes:

I. Elaborar el Programa Estatal de Vivienda, así como los programas presupuestarios;

II. Promover con la participación de los sectores social y privado la construcción de fraccionamientos y condominios de interés social y popular;

III. Promover ante las instituciones de crédito e instituciones de vivienda la disponibilidad de recursos financieros suficientes, oportunos y adecuados, ya sean de procedencia federal, estatal, municipal o coinversiones con capital privado, y la modernidad en su operación;

IV. Establecer los mecanismos y medidas de financiamiento para el cumplimiento de los programas municipales de vivienda;

V. Fomentar el abaratamiento en la producción y distribución de materiales de construcción para la vivienda de interés social y popular;

VI. Realizar acciones de regularización de tenencia de la tierra urbana para la vivienda, mediante el otorgamiento de documentos privados;

VII. Administrar los inmuebles de su propiedad, teniendo la facultad para adquirir, realizar actos de dominio y comercializar dichos inmuebles;

VIII. Celebrar todo tipo de actos, convenios y contratos necesarios para el eficaz cumplimiento de sus fines;

IX. Participar en la ejecución de los programas de vivienda que se desarrollen en el Estado;

X. Proponer la adquisición de reservas territoriales para vivienda de interés social y popular;

XI. Promover parques de producción y distribución de materiales de construcción para la vivienda de interés social y popular, así como su infraestructura;

XII. Formular prototipos de vivienda y de componentes normalizados de construcción que permitan reducir el costo de la vivienda de interés social y popular;

XIII. Fomentar la investigación en materia de vivienda;

XIV. Orientar a las personas de escasos recursos sobre los medios de financiamiento para adquirir lotes y viviendas en fraccionamientos y condominios de interés social o popular;

XV. Coordinar la satisfacción de necesidades de vivienda, en caso de siniestros que afecten centros de población en el Estado, cuando así lo señale el Titular del Ejecutivo;

XVI. Fomentar la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario, para la producción y mejoramiento de la vivienda de interés social y popular, y

XVII. Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo II
Programación de las Acciones Públicas de Vivienda

Artículo 392. Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, en congruencia con el Sistema Nacional, como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda en el Estado.

Artículo 393. El Sistema Estatal de Vivienda se integrará por:

I. El Programa Estatal de Vivienda;

II. Los programas anuales que elabore, y

III. Los programas municipales de vivienda.

Artículo 394. Los lineamientos generales de la política estatal de vivienda serán emitidos por el Titular del Ejecutivo y cubrirán, por lo menos:

I. La ampliación de las posibilidades de acceso al financiamiento de vivienda en beneficio de la población de bajos ingresos y no asalariados;

II. La constitución de reservas territoriales y oferta pública de suelo para vivienda de interés social y popular;

III. El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural;

IV. La promoción de la participación de los sectores social y privado, mediante los estímulos correspondientes, para canalizar recursos (sic) construcción y mejoramiento de vivienda de interés social, popular y de vivienda en renta;

V. La articulación y congruencia de las acciones de la Administración Pública Estatal, con las de los gobiernos federal y municipales, con los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Nacional;

VI. El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción y apoyo a la producción y distribución de materiales para su construcción, a efecto de reducir sus costos;

VII. El impulso a la vivienda, como factor de ordenación territorial y estructuración de los centros de población;

VIII. El apoyo a la construcción de la infraestructura y equipamiento de servicios para la vivienda de interés social y popular, a través de la participación organizada de la comunidad;

IX. La promoción de actividades solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la auto construcción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda, y

X. La información y difusión de los programas de vivienda, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Artículo 395. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política estatal de vivienda que establece este Código comprenden

I. Formular, instrumentar, controlar y evaluar los programas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda de interés social y popular;

II. Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en materia de suelo para vivienda;

III. Los estímulos y fomentos para la producción, distribución y uso de materiales básicos y asistencia técnica para la construcción;

IV. Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda de interés social y popular;

V. La promoción y fomento a las sociedades cooperativas de vivienda y de otras formas de gestión solidaria, y

VI. Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con los gobiernos federal y municipales, con los sectores social y privado, para el establecimiento del Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Sistema Nacional.

Artículo 396. Para los efectos de este Código se entiende por vivienda de interés social, aquélla cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince la unidad de medida y actualización elevada al año.

La vivienda popular es aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco la unidad de medida y actualización elevada al año.

Artículo 397. La programación de las acciones públicas estatales de vivienda se sujetará a las previsiones de este Código, a los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, así como a los programas estatal y municipales de desarrollo urbano.

Artículo 398. El Programa Estatal de Vivienda, como programa sectorial derivado del Plan Estatal de Desarrollo, será integrado por la Secretaría, con base en los programas que formulen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal involucradas, las organizaciones sociales y privadas interesadas; con la aprobación del Consejo Estatal y los Consejos Municipales, los Ayuntamientos y el COPLADEZ.

Artículo 399. La Secretaría someterá a consideración del Titular del Ejecutivo el Programa Estatal de Vivienda, por conducto de la Coordinación Estatal de Planeación y, una vez que éste se apruebe, deberá publicarse en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, así como una versión abreviada en el diario de mayor circulación en la Entidad, debiendo la Secretaría mantener el Programa a disposición del público para su consulta.

Artículo 400. Una vez aprobado y publicado el Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y municipales.

Artículo 401. El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

I. Un apartado de antecedentes con el diagnóstico de los problemas habitacionales que inciden en el Estado y su pronóstico a tres, seis y diez años;

II. Objetivos generales y particulares;

III. Metas compatibles con los medios y recursos disponibles para lograrlas;

IV. La estrategia general y las líneas de acción para alcanzar las metas y las pautas para la programación anual;

V. Vinculación del Programa con el presupuesto estatal;

VI. La congruencia con los programas de desarrollo económico, social y urbano;

VII. Los mecanismos de coordinación con la federación y municipios;

VIII. Los lineamientos de concertación con los sectores social y privado;

IX. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos, y

X. Los demás que señale el Plan Estatal de Desarrollo.

Artículo 402. Las líneas de acción básicas que comprenda el Programa Estatal de Vivienda serán:

I. Adquisición, habilitación y enajenación de tierra para vivienda y regulación del mercado de inmuebles dedicados a los fraccionamientos de interés social y populares, y a los condominios de orden público;

II. Obtención y aplicación de recursos económicos en vivienda de interés social y popular, fomentando los estímulos que faciliten la inversión pública y privada en la materia;

III. Integración de una red regional de producción y distribución de materiales de construcción;

IV. Apoyo a la auto construcción y a la vivienda de construcción progresiva;

V. Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

VI. Construcción y mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII. Apoyo a la construcción y mejoramiento de vivienda por medio de la participación social organizada y sociedades cooperativas, y

VIII. Promoción y apoyo a los programas municipales de vivienda.

Artículo 403. A fin de dar cumplimiento al Programa Estatal de Vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales deberán:

I. Dar apoyo al establecimiento de unidades y parques de producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular;

II. Promover ante las autoridades correspondientes, el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

III. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales, estimulando el mejoramiento de la vivienda y la construcción de ésta en arrendamiento;

IV. Apoyar la creación de sociedades cooperativas dedicadas a la construcción y mejoramiento de vivienda, y

V. Establecer los medios para capacitar y dar asistencia técnica a grupos sociales organizados para el desarrollo habitacional.

Artículo 404. Los Programas Anuales de Vivienda deberán contener:

I. La vinculación de estos programas con los objetivos y metas previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, en el Programa General Prospectivo, en el Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta y su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de vivienda por alcanzar;

V. La congruencia con los programas sectoriales de desarrollo urbano y de ecología;

VI. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda, y

IX. El establecimiento de las acciones de vivienda, que se concertarán con los Municipios, la Federación y con los sectores social y privado.

Artículo 405. Los programas municipales de vivienda deberán contener los elementos que se señalan en los artículos 402 y 403 de este Código, ajustados a las características de cada Municipio.

Artículo 406. La Secretaría, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y con los Ayuntamientos, establecerá los mecanismos y medidas de financiamiento de los programas estatal y municipales de vivienda, así como los sistemas de control y evaluación de los mismos.

Artículo 407. Los programas sectoriales y presupuestarios que elaboren el gobierno estatal y los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, se orientarán entre otros, a los siguientes aspectos:

I. Promover la transferencia de los recursos económicos necesarios para la realización de las acciones de vivienda previstas en los programas;

II. La transferencia o enajenación de terrenos de propiedad federal, a favor del Gobierno Estatal y de los municipios, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales y otros ordenamientos aplicables;

III. Vinculación de las políticas y de los programas estatal y municipales de vivienda con el Sistema Nacional de Vivienda;

IV. Adopción de medidas y normas técnicas, para el establecimiento de las unidades de producción y distribución de materiales básicos;

V. Establecimiento de mecanismos tendientes a la descentralización de las acciones de vivienda;

VI. Establecimiento de medidas que den apoyo a los gobiernos estatal y municipales, en la programación de acciones de vivienda;

VII. Desarrollar los sistemas de información y evaluación, que faciliten la realización de las acciones de vivienda;

VIII. El apoyo a las sociedades cooperativas de vivienda, y

IX. Las bases de concertación con los grupos sociales y con los particulares organizados.

Capítulo III
Producción y Distribución de Materiales de Construcción para la Vivienda

Artículo 408. Las acciones públicas estatales y municipales, tendientes a promover la producción y distribución de materiales y componentes básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular, darán prioridad a los requerimientos de las sociedades cooperativas de vivienda, autoconstrucción de escasos recursos y a la población rural para la construcción y mejoramiento de su vivienda.

Dichas acciones, se impulsarán con base en las modalidades que dicte el interés público y con la participación de los sectores público, social y privado, que tiendan a reducir su costo y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

Artículo 409. El Gobierno del Estado, en coordinación con los Ayuntamientos, fomentará el establecimiento y operación de parques de producción y distribución de materiales para la construcción de vivienda de interés social y popular.

En dichos parques se dará asesoría a los adquirentes de materiales, a fin de que les den un uso adecuado y, en su caso, proporcionarán prototipos de vivienda, especificaciones de obra y orientación para obtener las licencias y permisos de construcción que sean necesarios.

Artículo 410. La administración pública estatal, en coordinación con los Ayuntamientos, celebrarán con los particulares y grupos sociales organizados, los convenios que sean necesarios para asegurar la producción y distribución para evitar la intermediación y especulación con los materiales para la construcción de vivienda de interés social y popular.

Capítulo IV
Normas y Tecnología para la Vivienda

Artículo 411. Las normas de diseño arquitectónico y tecnología para la construcción de vivienda de interés social y popular serán formuladas por el Consejo Estatal, con el apoyo de la Secretaría y de los Consejos Municipales y tendrán como objetivo propiciar la calidad y seguridad de las construcciones, con la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda.

Artículo 412. Las normas de diseño arquitectónico deberán tomar en cuenta:

I. Las áreas mínimas e interrelación de espacios;

II. Los elementos funcionales y de servicios de la vivienda;

III. La tipificación de sus componentes;

IV. La asistencia técnica que se brindará a los sectores social y privado en materia de construcción de vivienda;

V. Las condiciones y características de habitabilidad y de seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción, y

VI. Las modalidades de las acciones de vivienda.

Artículo 413. Las normas de tecnología para la construcción de viviendas deberán considerar:

I. Sistemas de edificación y tecnologías adecuadas a la región o localidad;

II. Calidad y tipo de los materiales, productos, componentes, elementos y procedimientos de construcción;

III. La utilización de ecotécnicas y la racionalización del uso del agua y sistema de reutilización, uso de fuentes alternas de energía y materiales no convencionales;

IV. La producción normalizada de sistemas, componentes y materiales con el fin de consolidar la tecnología nacional;

V. Optimización de recursos y abatimiento de costos de construcción de viviendas, y

VI. La adecuación de la tecnología a los requerimientos sociales y regionales a las características de la población urbana y rural, estableciendo procedimientos de investigación y experimentación tecnológica.

Artículo 414. Los Ayuntamientos, con el apoyo de la Secretaría, el Consejo Estatal y los Consejos Municipales, formularán las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales, así como las reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda, procurando que dichas acciones queden a cargo de los usuarios.

Capítulo V
Otorgamiento de Crédito y Asignación de Vivienda

Artículo 415. A fin de que la población del Estado cuente con los créditos suficientes que sean destinados a la producción y mejoramiento de su vivienda de interés social y popular, el Gobierno del Estado, en coordinación con los Ayuntamientos y de acuerdo a lo convenido con las instituciones financieras y crediticias, con base en lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, formulará las reglas y procedimientos mediante los cuales se regulará la operación y otorgamiento de dichos créditos.

Artículo 416. Tratándose de proyectos habitacionales ejecutados por el Gobierno del Estado o por los Ayuntamientos, éstos sólo podrán conceder a una persona en lo individual, el crédito suficiente para la construcción, adquisición o mejoramiento de una vivienda de interés social y popular.

Para el otorgamiento de los créditos a que se refiere el párrafo anterior, todos los posibles beneficiarios tendrán los mismos derechos, pero en igualdad de circunstancias se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y a quienes tengan a su cargo una familia.

Será causa de rescisión del contrato que otorgue dichos créditos el hecho de que el acreditado o beneficiario utilice la vivienda para fines distintos al de habitación, que no la utilice personalmente o con su familia.

Artículo 417. Los créditos que se otorguen para la construcción o mejoramiento de vivienda se darán con base en la tasa de interés que fijen las autoridades competentes, para el caso de las viviendas de interés social y popular.

Artículo 418. En los conjuntos habitacionales, ya sean fraccionamientos o condominios, construidos o financiados por dependencias y entidades federales, estatales o municipales, ninguna persona por sí o por interposición de terceros,

podrá adquirir la propiedad o posesión de un lote o vivienda, siendo propietario de algún inmueble ubicado en el centro de población donde se encuentre dicho conjunto habitacional, ni tampoco persona alguna podrá adquirir más de un lote o vivienda en los mismos.

Artículo 419. Tratándose de las unidades habitacionales señaladas en el artículo anterior, en los contratos que se celebren con motivo de la enajenación de sus lotes o viviendas, deberá estipularse que el beneficiario ocupará ininterrumpidamente, por cinco años el lote o vivienda asignado, contados a partir del contrato respectivo y durante dicho plazo, no podrá arrendar o transmitir sus derechos, salvo autorización expresa otorgada por la autoridad competente, quien indicará la persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos para la enajenación de lotes o viviendas de ese tipo.

Artículo 420. En las unidades habitacionales a que se refieren los artículos anteriores, serán nulas de pleno derecho y no producirán efecto jurídico alguno las transmisiones de lotes o viviendas que se celebren contraviniendo las disposiciones de este Código.

En todo caso, los notarios públicos y demás fedatarios, así como el Registro Público de la Propiedad y el Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios, que contravengan las citadas disposiciones.

Artículo 421. Los organismos públicos federales, estatal y municipales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que ejecuten, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate, lo que permitirá una adjudicación oportuna y evitará la especulación con la vivienda.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO
INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS

Capítulo Único
Infraestructura, Equipamiento y Servicios Públicos

Artículo 422. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos serán autorizados por la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en este Código.

Artículo 423. La solicitud para autorizar la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte, de algunos de los sistemas de infraestructura básica, equipamiento o servicios urbanos, deberá presentarse por escrito ante la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 424. La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes elementos:

I. Un plano georreferenciado del conjunto de la zona de influencia, señalándose la extensión y ubicación de la obra;

II. La memoria descriptiva y de cálculo del proyecto;

III. Manifestación de impacto ambiental;

IV. Las obligaciones a cargo del solicitante;

V. Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento y de los usuarios;

VI. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;

VII. Las constancias de compatibilidad urbanística, y

VIII. Las autorizaciones de fraccionamientos o condominios, en su caso.

Artículo 425. Para el estudio de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la autoridad correspondiente tomará en consideración los siguientes aspectos:

I. Distribución y densidad de población en la zona;

II. Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;

III. Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con los habitantes del centro de población;

IV. Medios para la satisfacción de la demanda;

V. El impacto ambiental, y

VI. La estructura vial y el sistema de transporte.

Artículo 426. Todos los proyectos relativos a la estructura vial primaria deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad competente, quien determinará la forma como queden contenidos en los programas de desarrollo urbano respectivos.

Artículo 427. El Gobierno del Estado, en su caso, el Ayuntamiento respectivo, determinarán:

I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

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

III. Las limitaciones de aprovechamiento de la vía pública;

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

V. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO
IMAGEN URBANA

Capítulo Único
Imagen Urbana

Artículo 428. La Imagen Urbana consiste en el efecto o impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas y socio-económicas de una localidad y de su medio ambiente.

A fin de contribuir a la conformación de la imagen urbana de los centros de población, en los proyectos y construcciones de éstos deberá observarse lo siguiente:

I. Las nuevas edificaciones deberán ser concordantes en estilo, materiales y forma con las de su entorno, atendiendo a éste y a las características arquitectónicas respectivas;

II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;

III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;

IV. Se impulsará la conservación del paisaje natural característico de la zona y se vigilará que no se obstruya la visibilidad de éste, y

V. Los propietarios de las edificaciones tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usan y evitando actividades que sean incompatibles con éste.

En las zonas o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública armonicen con el entorno.

Artículo 429. Con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación y preservación del espacio urbano, el Gobierno del Estado y los Municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población de la Entidad, para ello establecerán las regulaciones correspondientes, observando los siguientes lineamientos:

I. Cuidar la calidad visual para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en cuanto a diseño, color y volumetría;

II. Generar en los habitantes de los centros de población la conciencia de apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción acerca de todo elemento de la vía pública;

III. Las regulaciones que se expidan en materia de imagen urbana deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y de sus bienes;

IV. Procurar la calidad visual a fin de garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros, y

V. Los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos deberán ser eficientes, funcionales y seguros, y tenderán a generar la apropiación y reconocimiento por vecinos y ciudadanos respecto de su espacio urbano.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO
DENUNCIAS, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

Capítulo I
Denuncia Ciudadana

Artículo 430. Cualquier persona podrá denunciar ante las autoridades competentes, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en este Código y en los ordenamientos que de éste deriven.

Cualquier servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la posible infracción a las disposiciones de este Código, así como de los reglamentos, programas y demás disposiciones jurídicas relativas, deberá notificarlo, de inmediato, a las autoridades competentes.

Artículo 431. La existencia o formación de asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código, podrán ser denunciadas por cualquier persona ante la Secretaría y la autoridad municipal, a efecto de que se promuevan las acciones legales ante las autoridades competentes.

Artículo 432. La denuncia ciudadana no exigirá mayor formalidad que la presentación por escrito o verbalmente de los hechos constitutivos de faltas administrativas o delitos.

Las autoridades estarán obligadas a turnar a las instancias correspondientes las denuncias que se presenten, sin mayor trámite y de forma inmediata.

Capítulo II
Inspección y Vigilancia

Artículo 433. Las autoridades competentes a que se refiere este Código tendrán a su cargo la inspección y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

Se considerarán autoridades competentes para ordenar las medidas de seguridad, así como la determinación de infracciones y sanciones, a la Junta de Monumentos, a la Secretaría y a los Ayuntamientos, dichas autoridades podrán disponer en resolución escrita, fundada y motivada, previa audiencia del interesado (sic) los actos a que se refiere este Título.

Artículo 434. En el ámbito de sus respectivas competencias, podrán realizar, por conducto del personal autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento del Código y las disposiciones jurídicas relativas.

Al realizar las visitas de inspección, el personal deberá estar provisto del documento que lo acredite, así como de la orden escrita fundada y motivada, expedida por autoridad competente en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

Artículo 435. El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

Artículo 436. En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Artículo 437. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere este Título, así como a proporcionar toda clase de información relacionada con la verificación del cumplimiento del Código y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

La autoridad deberá mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia, protección de datos personales y rendición de cuentas.

Artículo 438. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 439. Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, en caso de encontrar alguna violación a la Ley General, a este Código u otros ordenamientos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y, para que, dentro de término de diez días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Artículo 440. Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, emitida por la autoridad competente, según el caso, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 441. En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones al Código u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Artículo 442. En los casos en que proceda, la autoridad competente hará del conocimiento de la Fiscalía General de Justicia del Estado la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Capítulo III
Medidas de Seguridad

Artículo 443. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Secretaría o los Ayuntamientos, a través de las unidades administrativas correspondientes, que tendrán por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere el Código.

Las medidas de seguridad serán de inmediata ejecución, se podrán imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tendrán carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

Artículo 444. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el Código, las siguientes:

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

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

III. La edificación u ocupación de obras, construcciones o instalaciones que pongan en grave riesgo a la población;

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

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

VI. El daño grave de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración;

VII. El daño grave del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;

VIII. El riesgo inminente de contaminación del agua con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico, y

IX. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en el Código y que pudiera afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

Artículo 445. Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

I. La suspensión temporal, de manera total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;

II. La clausura temporal, de manera total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;

III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

IV. El aseguramiento de maquinaria, equipo o herramientas;

V. La prohibición de la utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VII. La evacuación de cualquier inmueble, y

VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el Código.

Artículo 446. Tratándose de áreas o centros de población declarados patrimonio cultural, las autoridades municipales o la Junta de Monumentos podrán ordenar, además:

I. La suspensión de las obras que se ejecuten sin autorización;

II. La demolición de las obras que se encuentren en oposición con las características arquitectónicas del área o centro de población, o

III. La modificación de las obras para que sean acordes a las características arquitectónicas del área o centro de población.

Artículo 447. La Junta de Monumentos, independientemente de las sanciones que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Estado de Zacatecas, podrá imponer las sanciones administrativas establecidas en este Código, de acuerdo a las siguientes bases:

I. A quien dañe o destruya bienes declarados del patrimonio cultural del Estado, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurra;

II. A quien efectúe cualquier acto traslativo de dominio de un bien declarado del patrimonio cultural sin registrarlo, o sin incluir en el contrato respectivo la cláusula correspondiente;

III. A los propietarios de inmuebles declarados del patrimonio cultural que, por dolo, mala fe o negligencia, propicien la destrucción o deterioro del bien de su propiedad;

IV. Al director responsable de la obra que realice cualquier tipo de trabajo en bienes del patrimonio cultural del Estado, sin contar con la previa autorización, de acuerdo a lo previsto en este Código, y

V. A quien, teniendo la autorización correspondiente, realice las obras sin ajustarse a los términos de la autorización.

Capítulo IV
Infracciones

Artículo 448. Las personas físicas o jurídico colectivas que infrinjan las disposiciones del presente Código, así como de los reglamentos, programas y declaratorias que de éste deriven, serán administrativamente sancionadas por la Secretaría o el Ayuntamiento, a través de la unidad administrativa que corresponda, en el ámbito de sus respectivas competencias, en los términos de este Título y de las demás disposiciones jurídicas aplicables. Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Artículo 449. De conformidad con la Ley General y el presente Código, estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención de dichos ordenamientos, los reglamentos o programas previstos en el mismo.

Artículo 450. Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código:

I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;

II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del presente Código y su reglamento y demás aplicables a las materias que en el mismo se regulan;

IV. Los fedatarios que intervengan o faciliten su comisión, y

V. Los servidores públicos que propicien por acción u omisión un acto o hecho que infrinja las disposiciones o principios establecidos en el presente Código o demás disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 451. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos y licencias de las autoridades competentes establecidos por este Código o cualquier otra disposición jurídica o administrativa vigente;

II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la autoridad competente;

III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;

IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere el Código o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;

V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;

VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;

VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o las áreas de valor escénico;

VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que este Código le confiera;

IX. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente Código se hubieren ordenado;

X. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

XI. Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

XII. Realizar, dentro de un área natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;

XIII. Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio en contravención a lo dispuesto en el Código, los reglamentos o los programas, y

XIV. Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del presente Código o de los reglamentos, programas o declaratorias.

El Estado y los Ayuntamientos, con base en sus potestades reglamentarias, podrán establecer en los reglamentos que emitan, conductas constitutivas de infracción a tales ordenamientos y a los programas municipales.

Artículo 452. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere este ordenamiento;

II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere este ordenamiento;

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

IV. Cooperar con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones contenidas en el Código, los programas, reglamentos o declaratorias a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 453. Los servidores públicos que emitan o tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan la Ley General, este Código y otras disposiciones aplicables, que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales o se aprovechen de ellos, exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados de acuerdo a la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Capítulo V
Sanciones

Artículo 454. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo, y

III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Artículo 455. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere este Código, podrán consistir en:

I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención a los programas, el Estado o el Municipio no estarán obligados a pagar indemnización alguna y los particulares deberán cubrir el costo de los trabajos efectuados;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;

III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades;

IV. Revocación de los permisos otorgados;

V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente al momento de cometerse la infracción;

VI. Reparación del daño, y

VII. El arresto del infractor hasta por 36 horas.

Artículo 456. En materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a lo siguiente:

I. La suspensión, total o parcial, temporal o definitiva, se impondrá cuando las obras no se ajusten a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación de traza o permiso de urbanización o de edificación de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate; o bien, cuando se incumpla por segunda ocasión con el avance de obra;

II. La clausura temporal sólo se impondrá cuando no se cuente con la aprobación de traza o el permiso de urbanización o de edificación; no se ajuste al tipo de fraccionamiento o desarrollo en condominio aprobado; o no se haya obtenido el permiso de venta correspondiente, y

III. La clausura definitiva se impondrá a quien realice actos de división, fraccionamiento, desarrollo en condominio o cualquier otra obra o actividad, en un inmueble ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas que al efecto emita la autoridad competente.

Artículo 457. Las faltas administrativas graves y no graves en que incurran los servidores públicos y las que correspondan a los particulares vinculados a faltas administrativas graves, serán sancionadas de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 458. Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Notariado para el Estado de Zacatecas.

Artículo 459. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;

II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;

III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública, y

IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones será de tres años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

Artículo 460. Las autoridades competentes ordenarán al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

Artículo 461. Siempre que con motivo de una infracción al Código se genere un daño al patrimonio del Estado o del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo en los términos de la legislación en la materia.

En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño a fin de garantizar el pago, en todo caso, el aseguramiento precautorio se tramitará conforme al Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios y demás leyes hacendarias aplicables.

Capítulo VI
Recursos

Artículo 462. Las resoluciones definitivas dictadas con motivo de la aplicación del presente Código podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado y Municipios de Zacatecas o, en su caso, interponer el juicio de nulidad establecido en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Zacatecas.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

DELITOS CONTRA DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo Único
Delitos

Artículo 463. La Fiscalía General de Justicia del Estado, a través de la unidad correspondiente, será la autoridad encargada de perseguir los delitos señalados en el presente Título.

Cualquier persona o autoridad que conozca de las conductas señaladas como delitos por este Título, deberá hacerlo de conocimiento de la Fiscalía General.

La Fiscalía General podrá iniciar de oficio las investigaciones de las conductas a que se refiere este Título.

Artículo 464. Comete el delito de fraude especial, el que engañando a alguno o aprovechándose del error en que este se halla, se haga ilícitamente de una cosa o alcance un lucro indebido para sí o para otro, siempre que:

I. Por sí o por interpósita persona, cause perjuicio al fraccionar, transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local de un condominio o fraccionamiento, con o sin construcciones, sin contar con la previa autorización de las autoridades competentes, o

II. Contando con la autorización de fraccionamiento o condominio, no satisfaga los requisitos señalados por el Ayuntamiento respectivo.

Al autor de este delito se le impondrán las sanciones previstas en el artículo 339 del Código Penal vigente en el Estado, atendiendo en cada caso, al valor de lo defraudado.

Artículo 465. Se impondrán de uno a diez años de prisión y multa por el importe de veinte a cuatrocientas Unidades de Medida y Actualización diaria vigente, cuando un propietario por sí, o por interpósita persona, transmita bajo cualquier título en forma fraccionada, sin contar con la autorización correspondiente de la o las autoridades competentes, la propiedad o sus derechos sobre la misma, respecto de inmuebles, pactando precios de contado o a plazos reales o simulados, o mediante contratos señalados como "preparatorios", "preliminares", "promesa", o cualquier otro innominado, cuando se reciba la totalidad o parte del precio, o se pacten abonos periódicos a éste y se haga entrega de la posesión del inmueble.

También serán sancionados:

I. Quien sin tener derecho de propiedad, efectúe los ilícitos previstos en el párrafo primero de este artículo, se le impondrán las mismas sanciones que establece dicho párrafo;

II. Se impondrán de uno a tres años de prisión al que, a sabiendas, ordene cualquier tipo de publicidad ofreciendo lotes sobre predios de un fraccionamiento no autorizado, y

III. Cuando al ofendido se le prive de la posesión, la reparación del daño consistirá, a su elección, en el pago del doble de las cantidades recibidas por el responsable, o el valor del inmueble con sus accesorios, según el avalúo bancario referido a la fecha en que sufrió la evicción.

Artículo 466. En la misma responsabilidad incurrirá el o los representantes del propietario transmisor o sus agentes que intervengan en las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, a sabiendas de que se carece de la autorización mencionada en el mismo.

Cuando el objeto de la operación sean inmuebles ejidales o comunales se aplicará a los responsables la pena de cinco a trece años de prisión y la multa prevista en el artículo anterior.

Artículo 467. Se aplicará de uno a diez años de prisión y destitución e inhabilitación para desempeñar cualquier empleo, cargo o comisión públicos, hasta por el mismo tiempo de la pena de prisión, al servidor público que participe o coopere en alguna forma en las siguientes conductas:

I. Realice indebidamente el trámite o expida licencias de uso de suelo sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia;

II. Realice indebidamente el trámite o expida autorizaciones de división, licencias o permisos de uso de suelo sin tener la facultad legal para hacerlo;

III. Modifique o permita se modifiquen los términos de una autorización, licencia o permiso sin cumplir con los requisitos que exige la ley en la materia, y

IV. Falte a la verdad en la supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano autorizados.

TRANSITORIOS

Artículo primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas.

Artículo segundo. Se abroga el Código Urbano del Estado de Zacatecas publicado en (sic) Suplemento 2 al número 73 del Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, correspondiente al 11 de septiembre de 1996.

Artículo tercero. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente ordenamiento.

Artículo cuarto. El Reglamento General de este Código deberá expedirse dentro de los 180 días posteriores a su entrada en vigor.

Artículo quinto. Los Ayuntamientos deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia dentro de un plazo de 180 días, contados a partir del día siguiente al del inicio de la vigencia de este Código.

Artículo sexto. El Consejo Estatal, las Comisiones Metropolitanas o Conurbadas y los Consejos Municipales expedirán sus reglamentos interiores en un plazo no mayor de 90 días, contados a partir de su constitución.

Artículo séptimo. Los Municipios gestionarán lo pertinente para que dentro de un plazo de un año se revisen y, en su caso, se expidan o actualicen los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y sus Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en los términos de este ordenamiento.

Artículo octavo. Se autoriza una prórroga de noventa días, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para que los Ayuntamientos, en el ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia a que se refiere el presente ordenamiento, elaboren el inventario de asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares en sus municipios, y los mismos se incorporen a los programas de desarrollo urbano, en su caso, de regularización, como una acción de mejoramiento de los centros de población. Transcurrido el plazo señalado para la elaboración del inventario en referencia, las autoridades competentes estarán obligadas a denunciar la existencia de nuevos asentamientos humanos que incumplan las disposiciones de este Código, procediendo a la suspensión de cualquier obra o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones de la Ley General, este Código y será publicada en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública, sin perjuicio de dictar las medidas de seguridad que procedan.

Párrafo reformado POG 06-08-2025

El inventario en referencia deberá ser remitido a esta Legislatura y a la Auditoría Superior del Estado dentro de los quince días hábiles siguientes a partir del vencimiento del plazo de ciento veinte días señalado en el párrafo anterior, para

verificar su cumplimiento y para los efectos de revisión y fiscalización de la cuenta pública que corresponda.

Los programas de desarrollo urbano para mejoramiento de los centros de población a que se refiere el artículo anterior, establecerán, entre otros, las normas previstas en la legislación urbana, particularmente, las señaladas en el artículo 89 del presente Código.

Artículo Transitorio reformado POG 29-05-2024

Artículo noveno. Con independencia de los procedimientos de revisión y fiscalización referidos en el artículo anterior, los Ayuntamientos del Estado, de forma paralela a la elaboración del inventario de asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares, aprobarán programas de regularización de asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares en sus municipios para que los mismos se incorporen a los programas de desarrollo urbano, conforme a lo siguiente:

a) En relación con los asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares que hubieren sido detectados o inventariados durante la vigencia del Código Urbano del Estado de Zacatecas, publicado en Suplemento 2 al número 73 del Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, correspondiente al 11 de septiembre de 1996, de manera fundada y motivada, los ayuntamientos podrán dispensar el cumplimiento de requisitos para la regularización de este tipo de inmuebles, de conformidad con dispuesto en los artículos 230, 238, 436, 437, 443, Sexto Transitorio y demás relativos y aplicables del Código en referencia.

b) Para el caso de los asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares detectados a partir de la vigencia del presente Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, deberán observar las previsiones establecidas en los programas de desarrollo urbano aprobados y la dispensa de algún requisito relativo a los procedimientos administrativos de regularización en los municipios incorporados en dichos programas, serán dictaminados por los Consejos Municipales o, en su caso, por el Consejo Estatal, en términos del presente Código.

El dictamen de procedencia respecto de la regularización de un asentamiento humano deberá contener, de conformidad con el artículo 358 del Código en referencia, lo siguiente: la factibilidad jurídica, la factibilidad técnica urbanística; la justificación de beneficio social y público, y la congruencia con los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Los programas y procedimientos de regularización deberán ser informados a esta Legislatura y a la Auditoría Superior del Estado, para verificar su cumplimiento y para los efectos de revisión y fiscalización de la cuenta pública que corresponda.

Artículo Transitorio reformado POG 29-05-2024

Artículo décimo. Dentro de los ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor de este Código, la Legislatura del Estado aprobará la ley en materia de expropiación.

En ese mismo plazo deberá armonizarse a las disposiciones de este Código la Ley de Construcción para el Estado y Municipios de Zacatecas y otros ordenamientos que resulten necesarios.

Artículo décimo primero. Los procedimientos y asuntos pendientes de resolución cuyo trámite se haya iniciado antes de la vigencia de este Código, se tramitarán y resolverán conforme a las leyes que se abrogan.

Artículo décimo segundo. Los recursos de inconformidad tramitados atendiendo las disposiciones del Código que se abroga, continuarán su proceso hasta su conclusión en los términos de dichas disposiciones.

Artículo décimo tercero. Dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de este Decreto, el titular del Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 49 de este ordenamiento legal, emitirán la convocatoria pública respectiva para la constitución de los observatorios ciudadanos.

Artículo décimo cuarto. Con el propósito de evitar la indebida utilización del agua, y generar condiciones de sustentabilidad urbana, los Ayuntamientos ordenarán y verificarán que a más tardar en un año a partir de la publicación del presente Código, todos los edificios públicos, como escuelas, hospitales, edificios municipales, y cualquier otro, independientemente que sirva al gobierno federal, estatal o municipal así como los que se destinen a la atención al público, como hoteles, terminales de camiones, restaurantes, cines, bares, centros de distracción y cualquier otro que preste servicio al público, en sus instalaciones de baños y sanitarios deberá sustituir los mingitorios ordinarios con alimentación de agua, por mingitorios de uso ecológico. Asimismo, deberán de sustituirse en el mismo plazo las tazas sanitarias que utilicen más de seis litros en su depósito por tazas que utilicen seis o menos litros en su funcionamiento por descarga.

Podrá además imponer multa hasta por cinco veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización, de la autoridad responsable o del particular inclumplido (sic) con esta determinación, por cada verificación mensual que se realice, hasta que se cumpla debidamente, en los términos de este Código.

COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

Dado en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura del Estado de Zacatecas, a los treinta días del mes de junio del año dos mil diecinueve. DIPUTADA PRESIDENTA.- SUSANA RODRÍGUEZ MÁRQUEZ. DIPUTADAS

SECRETARIAS.- ÁIDA RUIZ FLORES DELGADILLO Y ROXANA DEL REFUGIO MUÑOZ GONZÁLEZ. Rúbricas.

Y para que llegue al conocimiento de todos y se le dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule.

Dado en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado, a los treinta días del mes de julio del año dos mil diecinueve. **GOBERNADOR DEL ESTADO.- ALEJANDRO TELLO CRISTERNA. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- JEHÚ EDUI SALAS DÁVILA. Rúbricas.**

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS (31 DE AGOSTO DE 2019). PUBLICACIÓN ORIGINAL.

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS (03 DE FEBRERO DE 2024).

Artículo Primero. El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo. Se establece un plazo no mayor a noventa días para que se los Ayuntamientos modifiquen en lo conducente las disposiciones reglamentarias y establecer el procedimiento para el saneamiento y limpia de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas, en los términos del presente Decreto.

Artículo Tercero. Se derogan las disposiciones que contravengan el presente Decreto.

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO (29 DE MAYO DE 2024).

Artículo primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo segundo. Se derogan las disposiciones que contravengan este Decreto.

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO (06 DE AGOSTO DE 2025).

Artículo primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo segundo. Se derogan las disposiciones que contravengan este Decreto.

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO (04 DE OCTUBRE DE 2025). DECRETO # 557.

Artículo único. El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.