

OTTO GRANADOS ROLDÁN, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, a sus habitantes, sabed:

Que por el H. Congreso del Estado, se me ha comunicado lo siguiente:

El H. Congreso del Estado, en sesión extraordinaria celebrada hoy, tuvo a bien expedir el siguiente Decreto:

“NÚMERO 97

La H. LV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en uso de las facultades que le conceden los Artículos 27 fracción I, 32 y 35 de la Constitución Política Local, en nombre del Pueblo, decreta:

CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1º.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés social, y tienen por objeto:

- I.- Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal;
- II.- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado;
- III.- Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población;
- IV.- Mantener el equilibrio ecológico urbano en los términos previstos por la Ley y ordenamientos de la materia;
- V.- Fijar las normas a que, se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamientos, relotificaciones, subdivisiones y fusiones de terrenos en la Entidad;

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

VII.- Fomentar los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano;

VIII.- Normar los instrumentos y apoyos para que la población del Estado pueda disfrutar de vivienda digna;

IX.- Establecer las normas generales para la construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción y demolición de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana;

X.- Regular el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

XI.- Establecer las normas generales a las que se sujetará la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XII.- Fijar las normas generales de la infraestructura y equipamiento vial, el tránsito de vehículos y peatones, los estacionamientos y el sistema de transporte de carga y de pasajeros en la Entidad;

XIII.- Normar la preservación del patrimonio cultural del Estado;

XIV.- Establecer las normas generales para la instalación de anuncios y la protección de la imagen urbana;

XV.- Determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de este Código;

XVI.- Precisar los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano y vivienda;

XVII.- Establecer las normas generales conforme a las cuales procederá el otorgamiento y operación de las concesiones para la prestación de servicios públicos o explotación de bienes de propiedad estatal o municipal, y

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

ARTICULO 2º.- Se declara de utilidad pública:

- I.- La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos del Estado;
- II.- La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población;
- III.- La apertura, ampliación y prolongación de calles, caminos y vías públicas en general;
- IV.- La construcción de fraccionamientos de interés social;
- V.- La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VI.- La edificación de viviendas de interés social y popular;
- VII.- La promoción de condominios de orden público;
- VIII.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- IX.- La ejecución de programas de desarrollo urbano y vivienda;
- X.- La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XI.- La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado;
- XII.- La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos;
- XIII.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- XIV.- La adopción de medidas para prevenir o atender desastres;
- XV.- La operación de las concesiones para la prestación de servicios públicos; y
- XVI.- El financiamiento de las obras y servicios para el desarrollo urbano.

ARTICULO 3º.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I.- El aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, que garanticen una distribución equitativa de la riqueza pública;
- II.- El desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos del Estado, que armonice la interrelación entre ciudad y campo; distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano;
- III.- La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población en el territorio de la Entidad, integrados progresivamente en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y municipal;
- IV.- La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población del Estado;
- V.- La creación de condiciones favorables para una relación adecuada entre zonas industriales y de vivienda para trabajadores, los medios de transportación entre ambas, y el justo equilibrio entre el trabajo y el descanso;
- VI.- El fomento de centros de población de dimensiones medias, a fin de evitar los que, por su desproporción, producen impactos económicos negativos y un grave deterioro social, humano y ecológico;
- VII.- La preservación y mejoramiento del ambiente, y el aprovechamiento óptimo de los recursos y procesos en él contenidos;
- VIII.- El ordenamiento urbano de la Ciudad Capital del Estado, de las cabeceras municipales y de los demás centros de población de la Entidad;
- IX.- La instrumentación de medidas que favorezcan el mejoramiento de la calidad de la vida, que proviene del ordenamiento de los asentamientos humanos;
- X.- La mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia social en los asentamientos humanos;
- XI.- La regulación del mercado de los terrenos y de la vivienda de interés social y popular;
- XII.- La promoción de obras y servicios para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna;
- XIII.- La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, a fin de evitar la concentración y la dispersión de los centros de población;

- XIV.- La planeación del desarrollo urbano y la vivienda;
- XV.- La regulación de las provisiones y reservas territoriales de los centros de población;
- XVI.- La zonificación y control de los usos y destinos del suelo;
- XVII.- La dotación suficiente y adecuada de infraestructura y equipamiento urbano, así como la debida prestación de los servicios públicos;
- XVIII.- La protección del patrimonio natural y cultural; y de la imagen urbana de los centros de población de la Entidad;
- XIX.- El control del crecimiento de los centros de población, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;
- XX.- La promoción y aplicación de créditos y financiamientos para el desarrollo urbano y la vivienda;
- XXI.- La estricta aplicación de la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XXII.- El fomento de obras y servicios por cooperación;
- XXIII.- La conservación y mejoramiento del ambiente en que se desarrollan los asentamientos humanos;
- XXIV.- La prohibición de establecer asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos o condominios al margen de la Ley;
- XXV.- El control de las obras de construcción, instalación, operación, ampliación, remodelación, reconstrucción y demolición;
- XXVI.- La regulación de la infraestructura vial, el tránsito de vehículos y peatones, los espacios para estacionamiento y el sistema de transporte; y
- XXVII.- El control del otorgamiento y operación de las concesiones para la prestación de los servicios públicos y la explotación de bienes de propiedad estatal y municipal.
- XXVIII.- La aplicación de las medidas de prevención y protección de las obras y servicios con base en los estudios de monitoreo sísmico y al análisis estructural de las grietas. *Reforma 19/03/1995.*

ARTICULO 4º.- Están sujetas a las disposiciones de este Código, las personas físicas o morales, públicas o privadas que, en el territorio del Estado, lleven a cabo cualquiera de las siguientes actividades:

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

II.- Fraccionar, 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 inmuebles sujetos a este régimen;

IV.- Ejecutar acciones que afecten el patrimonio cultural del Estado;

V.- Explotar u operar un servicio público o bienes de propiedad estatal o municipal; y

VI.- Construir, reconstruir, ampliar, reparar, modificar o demoler inmuebles, así como instalar o retirar anuncios.

ARTÍCULO 5º.-Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I.- ASENTAMIENTO HUMANO: el conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

II.- AYUNTAMIENTO: el Ayuntamiento del Municipio, en cuyo territorio se ejecute la correspondiente acción, obra o servicio en materia de desarrollo urbano y vivienda;

III.- CENTROS DE POBLACION: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para fundación de los mismos;

IV.- CODIGO: el Código Urbano del Estado de Aguascalientes;

V.- COMISION ESTATAL: la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

VI.- EL COMITE MUNICIPAL: el Comité de Desarrollo Urbano y Rural correspondiente;

VII.-CONSEJO CONSULTIVO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado *Reforma 08/08/2005.*

VIII.- CONURBACION: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

IX.- CONSERVACION: la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

X.- CRECIMIENTO: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XI.- DESARROLLO URBANO: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XII.- DESTINOS: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XIII.- EQUIPAMIENTO URBANO: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XIV.- FUNDACION: la acción de establecer un asentamiento humano;

XV.- INFRAESTRUCTURA URBANA: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XVI.- INSTITUTO: el Instituto de Vivienda del Estado;

XVII.- MEJORAMIENTO: la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

XVIII.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO: el proceso de distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio de la Entidad, atendiendo al Sistema Estatal de Centros de Población;

XIX.- PROVISIONES: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XX.- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO: el conjunto de normas y disposiciones que norman el Desarrollo Urbano;

XXI.- RESERVAS: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXII.- SEPLADE: La Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;

Reforma 08/08/2005.

XXIII.- SERVICIOS URBANOS: las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXIV.- SOP Estatal: la Secretaría de Obras Públicas del Estado.

XXV.- USOS: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XXVI.- ZONIFICACIÓN: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo; y *Reforma Decreto 193 14/08/2006*

XXVII.- MANIFESTACIÓN DE IMPACTO URBANO Y/O RURAL: El estudio técnico de factibilidad para los usos de suelo urbano o rural, público, privado o ejidal, donde se manifiesta el efecto y posibles repercusiones que se pudieran generar por su funcionamiento, forma o magnitud, por que se rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretende ubicar; por que se afecte el espacio urbano o el medio ambiente, la imagen o el paisaje urbano, o la estructura socioeconómica, o signifique un riesgo para la salud, el ambiente, la vida o los bienes de la comunidad, en el entorno que circunda al establecimiento de un lugar fijo, desarrollo o zona, para el desempeño de una actividad y las estrategias para mitigar o resolver tal impacto.

El estudio técnico deberá contener como mínimo lo siguiente:

1).- Aspectos Generales: Antecedentes, localización y bases jurídicas;

2).- Resumen de Diagnóstico: Medio Físico Natural, Medio Físico Construido, Aspectos Demográficos y Movilidad Urbana;

3).- Objetivos;

4).- Estrategias: Ordenamiento Territorial; Uso, Destinos y Reservas del Suelo; Estructura Vial; Equipamiento; Desarrollo Económico y Medio Ambiente y Ecología; y

5).-Metas.

Reforma Decreto 193 14/08/2006

ARTÍCULO 6º.- La ordenación y regulación del Desarrollo Urbano y la vivienda, en el Estado, se normarán conforme a lo dispuesto por:

I.- Este Código;

II.- Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;

III.- Los programas de desarrollo urbano y vivienda;

IV.- Las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios autorizados;

V.- Las delimitaciones de conurbación, de conservación y de mejoramiento;

VI.- Las constancias de compatibilidad urbanística;

VII.- Las resoluciones, criterios y normas que expidan las autoridades competentes;

VIII.- Las autorizaciones, permisos, licencias, concesiones y constancias que expidan las autoridades competentes; y

IX.- Las demás leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 7º.- Las acciones, inversiones, obras y servicios normados por este Código, deberán ajustarse a lo dispuesto en el mismo, en los reglamentos que de él se deriven, en los programas de desarrollo urbano y vivienda y en su caso, en la constancia, autorización, licencia, permiso o concesión que sea otorgada por las autoridades competentes, previos los estudios y dictámenes que al efecto se formulen y, una vez que los solicitantes hubieren otorgado las garantías, efectuado los pagos que se establezcan en la legislación fiscal estatal y municipal y cumplido con las demás obligaciones conducentes.

ARTÍCULO 8º.- Las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones y constancias que establece este Código, deberán tomar en cuenta, según el caso, los siguientes aspectos:

- I.- Las zonas, áreas y predios en que se permitan;
- II.- Los diferentes tipos de fraccionamientos o condominios en función de su uso o destino;
- III.- Los índices de densidad de población y de construcción;
- IV.- La organización y control de la infraestructura vial, del tránsito de los estacionamientos y del sistema de transporte;
- V.- La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VI.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes o predios;
- VII.- Los usos y destinos, reservas y provisiones de las áreas y predios previstos en la legislación y programas de desarrollo urbano;
- VIII.- El alineamiento oficial y las compatibilidades urbanísticas;
- IX.- Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- X.- La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse;
- XI.- La adecuación de cada proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de no permitir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;
- XII.- La congruencia de proyectos con la estructura urbana de los centros de población;
- XIII.- El impedir la dispersión de los fraccionamientos o de los condominios, para evitar su desarticulación con la red básica de servicios públicos;
- XIV.- La protección del ambiente y de las zonas arboladas;
- XV.- La densidad de áreas verdes y de estacionamientos;

- XVI.- La dirección de los vientos dominantes;
- XVII.- El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;
- XVIII.- La imagen urbana y el control de anuncios;
- XIX.- Las dimensiones y medidas del lote o predio tipo autorizado de acuerdo a la zonificación;
- XX.- Las características de los fraccionamientos, condominios, colonias o barrios;
- XXI.- La protección del patrimonio cultural y natural de Estado;
- XXII.- La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;
- XXIII.- El control de la contaminación ambiental, la ordenación ecológica y el impacto al ambiente; así como, la prevención y atención de las emergencias urbanas;
- XXIV.- El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones;
- XXV.- Los antecedentes del constructor, fraccionador o promovente, así como su solvencia económica que garantice el exacto cumplimiento de los proyectos;
- XXVI.- Las normas de urbanización y construcción; y las características de la vivienda;
- XXVII.- Las especificaciones en la construcción que garanticen la seguridad de las obras contra los efectos de los fenómenos naturales, tales como sismos, inundaciones, fracturamiento del suelo y otros análogos;
- XXVIII.- Las cartas urbanas que contengan las fallas geológicas detectadas y los estudios sobre el comportamiento dinámico de las grietas y de los movimientos tectónicos; y *Reforma 19/03/1995.*
- XXIX.- Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación y programas en materia de desarrollo urbano y vivienda y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 9º.- El derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares, con apego a lo dispuesto y ordenado en la legislación y programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 10.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población contenida en los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 11.- Las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, predios y construcciones, conforme a las disposiciones de este Código, serán obligatorios para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule, cuando sean establecidos por los programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 12.- 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 aplicables, de conformidad con lo previsto en este Código.

No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan este Código y los programas de desarrollo urbano.

No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en éste Código, y en los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 13.- 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 con la utilización de las áreas o predios, de conformidad con lo previsto en este Código; 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 y programas sobre provisiones, reservas, usos y destinos en materia de desarrollo urbano.

TITULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTICULO 14. Para la aplicación de este Código, son autoridades competentes:

I.- El Gobernador Constitucional del Estado;

II.- La SEPLADE, *Reforma 08/08/2005.*

III.- La Secretaría de Finanzas del Estado;

IV.- La SOP Estatal;

V.- Los Ayuntamientos de los Municipios de la Entidad;

VI.- La Comisión Estatal;

VII.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural *Reforma 08/08/2005.*

VIII.- El Consejo Consultivo del Transporte Público del Estado. **ARTÍCULO 15.-** Son organismos u órganos auxiliares de las autoridades encargadas de aplicar este Código:

I.- El Instituto;

II.- Los Comités de Desarrollo Urbano y Rural;

III.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado;

IV.- Los Comités Municipales para la Planeación del Desarrollo de los Municipios; V.-Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el

Estado; *Reforma Decreto 193 14/08/2006* VI.- El Consejo Estatal de Protección Civil; *Reforma Decreto 193 14/08/2006* VII.- El Instituto del Agua del Estado; y *Reforma Decreto 193 14/08/2006* VIII.- El Instituto del Medio Ambiente del Estado. *Reforma Decreto 193 14/08/2006*

ARTÍCULO 16.- Las atribuciones concurrentes que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano y vivienda establece el presente Código, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

ARTICULO 17.-La coordinación y concertación que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda, patrimonio cultural e infraestructura vial y sistema de transporte local se suscite por parte del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos con las autoridades federales, se sujetará a las disposiciones previstas en este Código, en los ordenamientos: Ley General de Asentamientos Humanos, Federal de Vivienda, General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Agraria, de Planeación, de Aguas Nacionales y Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, en el Plan Nacional de Desarrollo y en los programas sectoriales, especiales y regionales que de dicho Plan se deriven, así como en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 18.-Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y municipales ejercerán sus atribuciones relativas al desarrollo urbano y la vivienda, de manera congruente con los objetivos y prioridades de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, y de los diferentes programas de desarrollo urbano y vivienda que de éstos se deriven.

ARTÍCULO 19.-Serán facultades del Gobernador del Estado:

I.- Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano y de Vivienda, así como de los demás que de éstos se deriven;

II.- Aprobar los programas de desarrollo urbano y de vivienda que sean de su competencia;

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 el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

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

V.- Coordinar el Programa Estatal con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

VI.- Coadyuvar con las autoridades federales en la elaboración y cumplimiento de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología, a ejecutarse en la Entidad;

VII.- Participar con los gobiernos estatales vecinos en la elaboración y ejecución, en su caso, de los Programas de Ordenación de las Zonas Conurbadas

Interestatales, en los términos que establezcan las leyes y los convenios correspondientes;

VIII.- 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 desarrollo urbano y la vivienda de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;

IX.- Por conducto de la SEPLADE, proponer al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y a los Comités Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano y la vivienda de la Entidad;

Reforma 08/08/2005.

X.- Proporcionar a los ayuntamientos el apoyo técnico necesario para que en el ámbito municipal se cumplan los objetivos de este Código;

XI.- Celebrar con los ayuntamientos de la Entidad convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras y la realización de cualquier otra empresa de beneficio colectivo, según se establezca en los programas de desarrollo urbano y vivienda;

XII.- Promover ante la Legislatura Local, la fundación de centros de población;

XIII.- Ordenar la publicación de los diferentes programas de desarrollo urbano y de vivienda que aprueben las autoridades competentes;

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

XV.- Otorgar las concesiones en materia del servicio de transporte público de pasajeros y de carga; y

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

Artículo 20.-Corresponde a la SEPLADE y SOP Estatal ejercer las atribuciones que les delegue el Poder Ejecutivo, mismas que realizarán de conformidad con las facultades que les otorgan la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y sus Reglamentos Internos; así como, las facultades que este Código les señala. *Reforma 08/08/2005.*

Artículo 21.- La SEPLADE tendrá las siguientes atribuciones: *Reforma 08/08/2005.*

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

II.- Asesorar a los ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de los programas de desarrollo urbano municipal; o que requieran de su apoyo respecto de la procedencia de solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión de terrenos, constancias de compatibilidad urbanística o licencias de construcción;

III.- Coordinar con los ayuntamientos la elaboración, ejecución, control y evaluación de los programas de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

IV.- Fungir como Secretariado Técnico de la Comisión Estatal;

V.- Promover la adquisición de reservas territoriales por parte de Gobierno del Estado en coordinación con el Instituto y, en su caso, conjuntamente con los Ayuntamientos. Igualmente, brindar asesoría a la SOP estatal y a la Secretaría General de Gobierno cuando éstas lo soliciten, en lo inherente a las afectaciones de inmuebles para la ejecución de obras públicas; *Reforma Decreto 193 14/08/2006*

VI.- Recomendar al Ejecutivo del Estado la propuesta para la fundación de centros de población y el dictamen para la determinación de 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 el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

VII.- Apoyar al Ejecutivo en la planeación y ordenamiento territorial de los centros de población situados en el territorio de la entidad y de otras entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;

VIII.- Gestionar la inscripción de las resoluciones y programas de desarrollo urbano que expidan las autoridades competentes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IX.- Llevar el registro de los programas estatales de desarrollo urbano y de vivienda, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

X.- Aplicar, 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, conforme a las

resoluciones de la Comisión Estatal y del Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado; *Reforma 08/08/2005.*

XI.- Proponer los criterios y acciones ante las autoridades competentes, para el mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares; promoviendo en su caso la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los ayuntamientos, el Instituto o, si es el caso, con la Federación;

XII.- Vigilar, en coordinación con los ayuntamientos, el equilibrado desarrollo de las diversas regiones y centros de población del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

XIII.- Autorizar la constitución del Régimen de Propiedad en condominio en el caso de su competencia y dictaminar la solicitud cuando compete a la Comisión Estatal su autorización;

XIV.- Supervisar, con la participación de la SOP Estatal y el Instituto del Agua del Estado, que la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales, sean compatibles al proyecto autorizado por la Comisión Estatal y conforme a la legislación y los programas de desarrollo urbano;

Reforma Decreto 193 14/08/2006.

XV.- Autorizar el inicio de las obras de urbanización de los fraccionamientos, desarrollos especiales y condominios; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVI.- A petición de los Ayuntamientos y previo convenio con éstos, supervisar la calidad de los materiales, obras y servicios que se realicen en los fraccionamientos, desarrollos especiales y condominios; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVII.- Autorizar a los fraccionadores o promoventes de condominio la venta de lotes o predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, así como la propaganda y publicidad que utilicen; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVIII.- Llevar el registro de asociaciones de colonos y condóminos;

XIX.- Previamente a la municipalización de los fraccionamientos o entrega de las obras de urbanización a la Asamblea de Condóminos, dictaminar si dichas obras son compatibles al proyecto autorizado por la Comisión Estatal o por ella misma y conformes a la legislación aplicable y a los programas de desarrollo urbano.

En caso de que hubiera realizado la supervisión de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados en los fraccionamientos y condominios,

previamente a la municipalización o entrega de las obras a la Asamblea de Condóminos, deberá expedir el dictamen correspondiente;

Reforma Decreto 193 14/08/2006.

XX.- Controlar y evaluar, en coordinación con la Secretaría de Finanzas, los programas de inversión pública, en materia de desarrollo urbano, vivienda y transporte que el Gobierno del Estado ejecute en la Entidad por sí o en coordinación con los ayuntamientos, el Instituto y la Federación, para que sean compatibles con la legislación, el Plan Estatal de Desarrollo y los Programas de desarrollo urbano aplicables;

XXI.- Vigilar el cumplimiento, y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y transporte que sean de su competencia;

XXII.- Promover la participación de los sectores social y privado del Estado en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de desarrollo urbano y de vivienda, según instruya la Comisión Estatal;

XXIII.- Notificar y ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Comisión Estatal, recurriendo para el mismo efecto al apoyo de los ayuntamientos, cuando así lo juzgue conveniente;

XXIV.- Formular, conducir y evaluar conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas del Estado, el Instituto y los ayuntamientos, la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de éste Código;

XXV.- Fomentar, en coordinación con el Gobierno Federal, la Secretaría de Obras Públicas, el Instituto y los ayuntamientos, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de la vivienda;

XXVI.- Ejercer las atribuciones que este Código le señale, en los casos de ocupación irregular de predios destinados o susceptibles de destinarse a la vivienda, o que sean para desarrollo urbano; promoviendo y gestionando lo conducente, ante las autoridades competentes, en el caso de que la ocupación sea inducida por terceros y/o se obstaculice la solución legal de los conflictos por ellos generados;

XXVII.- Fomentar, en coordinación con el Instituto, la ejecución de fraccionamientos populares o de interés social y de condominios de orden público; así como la construcción de viviendas para personas con discapacidad;

Reforma Decreto 193 14/08/2006.

XXVIII.- 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 del presente Código;

XXIX.- Intervenir en la regulación del mercado de los terrenos y el de los inmuebles dedicados a la vivienda, para evitar su especulación;

XXX.- Celebrar los convenios y contratos necesarios para la ejecución de los programas de desarrollo urbano y vivienda;

XXXI.- Asesorar y apoyar al Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado, y a los Ayuntamientos 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; *Reforma 08/08/2005.*

XXXII.- Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y que sean de su competencia;

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

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

XXXV.- Diseñar y coordinar la ejecución del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

XXXVI.- Expedir las autorizaciones para los Desarrollos Especiales; y
Reforma Decreto 193 14/08/2006.

XXXVII.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 22.-Corresponde a la SOP Estatal:

I.- Participar y opinar en la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los Programas Estatales de Desarrollo Urbano y de Vivienda, así como de los demás que de éstos se deriven;

II.- Asesorar a los ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de obras públicas de carácter urbano -municipal;

III.- Participar con las autoridades estatales y municipales en la elaboración, ejecución, control y evaluación de los programas de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

IV.- Formular los programas estatales de obras públicas, en coordinación con la SEPLADE y los Ayuntamientos; *Reforma 08/08/2005.*

V.- Proyectar, ejecutar, mantener, conservar y operar, directamente o a través de terceros las obras y servicios públicos que realice la Administración Pública Estatal;

VI.- Fomentar la construcción de obras públicas prioritarias formulando los estudios, proyectos y presupuestos de las mismas;

VII.- Proponer, en coordinación con la SEPLADE y los Ayuntamientos, la adquisición de reservas territoriales que, correspondan a los programas de obras y servicios públicos; *Reforma 08/08/2005.*

VIII.- Coordinarse con las autoridades municipales y la SEPLADE a fin de realizar los programas estatales de obras públicas en los Municipios de la Entidad;
Reforma 08/08/2005.

IX.- Coordinarse con la SEPLADE, así como con los Ayuntamientos de la Entidad, para la programación y presupuestación de obras y servicios públicos que se realicen en el Estado; *Reforma 08/08/2005.*

X.- Registrar y clasificar los proyectos de inversión que se formulen, y el catálogo de las obras y servicios públicos que se ejecuten, con objeto de contar con el material idóneo que permita su adecuada programación, presupuestación, control y evaluación;

XI.- Ejecutar las obras y servicios públicos que hayan sido aprobados, conforme a los planes y programas correspondientes;

XII.- Intervenir con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, para la programación y presupuestación de las obras y servicios que sean materia de convenios con el Gobierno del Estado, asesorando en la elaboración de dichos convenios;

XIII.- Participar en la gestión y promoción de financiamientos para la realización de las obras y servicios públicos;

XIV.- Colaborar con la SEPLADE, con el Instituto del Medio Ambiente, así como con los Ayuntamientos en la realización de los estudios que se requieran para prevenir el impacto ambiental que pueda tener la ejecución de las obras públicas y la prestación de los servicios públicos; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XV.- Se deroga; *Derogación 14/08/2006.*

XVI.- Realizar en coordinación con la Secretaría General de Gobierno, los trámites necesarios cuando se trate de inmuebles afectables para la ejecución de obras públicas, determinando con el Ayuntamiento respectivo las afectaciones necesarias para uso de vialidades; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVII.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados, y que deriven de la aplicación de este Código; y

XVIII.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 22 BIS.- El Instituto del Agua del Estado tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Efectuar los estudios sobre el comportamiento dinámico de las discontinuidades geológicas y sus posibles ramificaciones, así como formular un sistema de información que contenga el registro de la ubicación de las discontinuidades manifestadas en el territorio del estado, tanto en cabeceras municipales como en comunidades rurales, incluyendo su actualización periódica y su difusión accesible a la ciudadanía.

Dicha información deberá enviarse semestralmente a los Ayuntamientos, y en caso de presentarse comportamientos dinámicos extraordinarios, deberá informar de manera inmediata a éstos, así como a las dependencias y entidades competentes; y

II.- Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos que lo soliciten en la construcción, conservación, operación y administración de los sistemas de agua potable y alcantarillado.

Adición Decreto 193 14/08/2006.

ARTICULO 23.- Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales de desarrollo urbano y de vivienda, así como los demás que de éstos se deriven;

II.- Formular y administrar la zonificación y el control de los usos y destinos del suelo que se deriven de la planeación municipal del desarrollo urbano, y de conformidad con las normas contenidas en este Código;

III.- Promover y planear el equilibrado desarrollo de las diversas comunidades y centros de población del Municipio, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

IV.- Coordinar el programa Municipal con el Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;

V.- Promover y determinar conjuntamente con el Gobierno del Estado, con base en los programas de desarrollo urbano y de vivienda, la adquisición y administración de reservas territoriales, para la ejecución de dichos programas;

VI.- Coordinar con la SEPLADE y la SOP Estatal la elaboración, ejecución, control y evaluación de los programas de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano; **Reforma 08/08/2005.**

VII.- Controlar y vigilar el aprovechamiento del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

VIII.- Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población, así como la asignación de las categorías administrativas de las localidades, dentro de los límites de su jurisdicción;

IX.- Promover la participación de los sectores social y privado del Municipio en la formulación, ejecución, modificación, actualización y evaluación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus derivados;

X.- Gestionar la inscripción del Programa Municipal de desarrollo urbano y sus derivados, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XI.- Llevar el registro de los programas municipales de desarrollo urbano y de vivienda, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

XII.- Gestionar y promover el financiamiento para la realización del Programa de Desarrollo Urbano en el Municipio;

XIII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con las dependencias correspondientes;

XIV.- Controlar los programas de inversión pública del Gobierno Municipal, vigilando el cumplimiento de los mismos; e informando sobre el ejercicio de la inversión a la Contaduría Mayor de Hacienda del Congreso del Estado;

XV.- Proponer, gestionar y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del Municipio;

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

XVII.- Proponer al Ejecutivo del Estado, la celebración de convenios con la Federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que se realicen dentro de su jurisdicción;

XVIII.- Verificar que los fraccionadores y promoventes de condominios hayan cubierto los diversos impuestos, aprovechamientos, derechos o contribuciones fiscales municipales que les correspondan; realizando las donaciones respectivas, así como constituido las garantías que les señala este Código u otros ordenamientos legales aplicables;

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

XX.- Emitir opinión sobre la autorización de fraccionamientos y condominios;

XXI.- Determinar las áreas y predios que conforme a este Código deberán donar al Municipio los fraccionadores y promoventes de condominios;

XXII.- 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 desarrollo urbano;

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

XXIV.- 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;

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

XXVI.- Impedir, en coordinación con la SEPLADE, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos o condominios al margen de la Ley; *Reforma 08/08/2005.*

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

XXVIII.- Autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de predios en los casos de su competencia y conforme a lo dispuesto en este Código;

XXIX.- Otorgar licencias y permisos para construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles, para realizar obras y utilizar la vía pública, así como para la colocación y retiro de anuncios; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XXX.- Expedir las constancias de compatibilidad urbanística;

XXXI.- Enviar al Instituto del Agua del Estado la información de la que tengan conocimiento sobre las discontinuidades geológicas manifestadas en la cabecera municipal y comunidades rurales, para que sea integrada al sistema de información; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

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

XXXIII.- Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y transporte en su jurisdicción;

XXXIV.- Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXV.- Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XXXVI.- Autorizar la nomenclatura para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, fraccionamientos, condominios, desarrollos especiales y todo lugar público susceptible de asignarle una denominación, así como los números oficiales que le corresponden a los inmuebles ubicados dentro de su territorio; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XXXVII.- Supervisar la calidad de los materiales y trabajos realizados en las obras de urbanización, así como el avance de éstas, que se realicen en los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales; *Adición Decreto 193 14/08/2006.*

XXXVIII.-Supervisar los trabajos de edificación que se realicen en los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales; *Adición Decreto 193 14/08/2006.*

XXXIX.- Dictaminar sobre las obras de urbanización de los fraccionamientos previamente a su municipalización, desarrollos especiales, así como de los condominios, antes de entregarse a los usuarios; y *Adición Decreto 193 14/08/2006.*

XL.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.
Adición Decreto 193 14/08/2006.

ARTÍCULO 24.- Los ayuntamientos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere este Código, se apoyarán en las Dependencias Administrativas a su cargo, y en el Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTICULO 25.- 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 por el artículo 115 de la Constitución Federal y los correlativos de la Constitución 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 el Ejecutivo del Estado ejerza por un tiempo y materia determinados, atribuciones municipales. Los convenios que al efecto se suscriban deberán estar autorizados por el Cabildo y serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 26.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación y concertación con los sectores público, social 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.

ARTICULO 27.-La Comisión Estatal es un órgano público de consulta y decisión en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y vivienda la cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad Capital del Estado y con jurisdicción en toda la Entidad.

ARTÍCULO 28.-La Comisión Estatal se integra por:

I.- Un Presidente, que será el Gobernador Constitucional del Estado;

II.- Un Secretario Técnico que será el Secretario de Planeación y Desarrollo Regional del Estado; *Reforma 08/08/2005.*

III.- Los Presidentes Municipales cuando se analicen asuntos de sus municipios;

IV.- Un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal:

a).- Secretaría de Finanzas.

b).- Secretaría de Obras Públicas.

c).- Derogado. *Reforma 08/08/2005.*

d).- Secretaría de Desarrollo Económico; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

e).- Instituto de Vivienda del Estado.

f).- Dirección General del Registro Público de la Propiedad. g).- Dirección General de Catastro. h).- Comisión Estatal de Caminos. i).- Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado. j).- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural

Reforma 08/08/2005.

V.- Un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Federal: a).- Secretaría de Desarrollo Social. b).- Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

c).- Secretaría de Planeación;

Reforma 26/11/2001.

d).- Procuraduría Agraria. e).- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra. f).- Comisión Federal de Electricidad. g).- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

h).- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

VI.- Un representante de las cámaras, colegios, asociaciones, Comités de Solidaridad y organizaciones de los sectores privado y social que, a juicio de la Comisión Estatal, deban integrarse a la misma, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y la vivienda del Estado; y

VII.- Un representante de cada uno de los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural cuando se traten asuntos de sus municipios.

ARTICULO 29.- Cada representante propietario designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales y, en todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión Estatal.

ARTICULO 30.- Los presidentes municipales y los Comités Municipales sólo contarán con voto en las sesiones de la Comisión Estatal, cuando se analicen proyectos, programas, obras o acciones a realizar dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 31.- Las decisiones de la Comisión Estatal se tomarán por mayoría de votos, del 50 % mas uno y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto; excepto en el caso previsto en el artículo anterior.

El Presidente de la Comisión Estatal tendrá voto de calidad, en caso de empate. Asimismo contará con derecho de veto, tanto para la presentación de algún asunto a la consideración de la Comisión Estatal, como para suspender la autorización de algún dictamen.

ARTICULO 32.- El reglamento interior que para el efecto expida la Comisión Estatal, a propuesta de su Presidente, normará la organización y el funcionamiento interno de la misma.

ARTICULO 33.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Evaluar los diversos programas de desarrollo urbano y vivienda;
- II.- Dictaminar sobre las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- III.- Evaluar las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer;

IV.- Decidir en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando entre la SEPLADE y/o SOP Estatal y los Ayuntamientos exista diferencia de criterio en cuanto al tratamiento de un asunto municipal, en materia de desarrollo urbano y vivienda;

Reforma 08/08/2005.

V.- Autorizar los fraccionamientos de terrenos, así como la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, en los casos establecidos por el presente Código;

VI.- Crear para asesoramiento y apoyo, los grupos técnicos que sean necesarios;

VII.- Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la SEPLADE, originadas por la demanda ciudadana, respecto al desarrollo urbano y la vivienda;

Reforma 08/08/2005.

VIII.- Vigilar el buen funcionamiento del Sistema Estatal de Vivienda;

IX.- Fomentar la obtención de recursos económicos, para aplicarse en la realización de acciones de vivienda en el Estado;

X.- Autorizar los procedimientos, para la expedición de permisos y licencias para la construcción y de fraccionamientos, condominios o vivienda;

XI.- Analizar las propuestas para 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;

XII.- Realizar estudios orientados a establecer la normatividad del aprovechamiento del suelo, a fin de promover la expedición de provisiones, reservas, usos y destinos

XIII.- Estudiar los problemas que en materia de reservas territoriales confronten los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, a efecto de proponer normas, criterios y políticas orientadas a satisfacer sus necesidades;

XIV.- Instruir lo necesario para inventariar y clasificar las áreas o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos señalados en los programas de desarrollo urbano;

XV.- Racionalizar las inversiones destinadas al suministro de infraestructura, equipamiento y servicios, por la ocupación programada de las reservas territoriales declaradas;

XVI.- Supervisar las actividades de los Ayuntamientos en materia de planeación urbana a efecto de verificar que sus programas y acciones sean congruentes con el Programa Estatal; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVII.- Instrumentar la acciones necesarias para evitar la proliferación de los asentamientos humanos irregulares en el Estado como medida preventiva y regularizar los existentes como medida correctiva de dicho fenómeno, difundiendo entre los interesados la normatividad correspondiente, con la finalidad de encauzar la inversión y las acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda que se hagan en el Estado; y *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

XVIII.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables. *Adición Decreto 19314/08/2006.*

ARTICULO 34.- La Comisión Estatal deberá de sesionar bimestralmente con la asistencia mínima del 50% más uno de sus miembros, y para tal efecto será la SEPLADE, a través de la Secretaría Técnica de la Comisión, quien citará a sus miembros, informándoles con un mínimo de tres días hábiles de anticipación y sobre el Orden del Día. *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

ARTICULO 35.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural es un órgano público de consulta y decisión, facultado para establecer y aplicar las políticas para la conservación, protección y mejoramiento de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares de valor cultural del Estado. Funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad Capital del Estado con jurisdicción en toda la Entidad. *Reforma 08/08/2005.*

ARTICULO 36.-Derogado *Reforma 02/07/2001.*

ARTICULO 37.-Derogado *Reforma 02/07/2001.*

ARTICULO 38.-Derogado *Reforma 02/07/2001.*

ARTICULO 39.-Derogado *Reforma 02/07/2001.*

ARTICULO 40.-Derogado *Reforma 02/07/2001.*

ARTICULO 41.- El Instituto es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, de carácter técnico que se integrará en la forma y términos en que establece la Ley de su creación y tendrá las facultades y atribuciones que en dicha Ley se establezcan.

ARTICULO 42.-Los Comités de Desarrollo Urbano y Rural, son organismos auxiliares de la Autoridad Municipal, con carácter honorario y su función primordial

será asesorar en materia de Desarrollo Urbano y vivienda, así como representar los intereses de los particulares, cuando por el sistema de cooperación se tenga que coordinar su actividad con la de las autoridades Estatales y Municipales en todo lo relativo a la ejecución de obras y servicios urbanos.

ARTÍCULO 43.- Dichos Comités, tendrán jurisdicción en el Municipio que les corresponda y funcionarán permanentemente, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se integrarán por:

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

II.- Un Secretario Técnico, que designará el Presidente Municipal, previa opinión de la Comisión Estatal;

III.- Un representante de los siguientes sectores:

a).- Comerciantes.

b).- Industriales.

c).- Campesinos.

d).- Trabajadores.

e).- Organizaciones Vecinales.

IV.- Un representante de los propietarios de fincas urbanas;

V.- Un representante por programa de los Comités de Solidaridad en el municipio;

VI.- Un representante de las Instituciones de crédito;

VII.- Un representante del Gobierno del Estado y uno del Gobierno Federal; y

VIII.- Se invitará a un representante de cada una de las cámaras, colegios, asociaciones u organizaciones del sector privado y social, que a juicio del Comité deban integrarse al mismo, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano municipal.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales. El Secretario Técnico suplirá las faltas temporales del Presidente.

Las decisiones de los Comités Municipales, se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. El Presidente Municipal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

El reglamento interior que para el efecto expidan los Comités Municipales, a propuesta del los Presidentes Municipales, señalará la organización y funcionamiento interno de los mismos.

Los Comités Municipales coordinarán sus acciones con la Comisión Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen los Gobiernos Estatal y Municipal. Asimismo solicitarán la opinión de la Comisión Estatal en todo dictamen que emitan.

ARTÍCULO 44.- Los Comités de Desarrollo Urbano y Rural, tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Asesorar y apoyar a los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano y vivienda, así como opinar respecto de los programas respectivos, promoviendo la participación de los sectores público, social y privado;

II.- Realizar estudios y propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra urbana;

III.- Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario de los centros de población del Municipio;

IV.- Representar los intereses de la comunidad del Municipio, cuya cooperación es necesaria para la ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano;

V.- Proponer a las autoridades municipales, la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de cooperación particular, de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población;

VI.- Promover y organizar la cooperación de los particulares con las autoridades estatales y municipales en materia de obras y servicios urbanos;

VII.- Gestionar el apoyo de las autoridades federales y estatales, así como de instituciones y de personas morales privadas, en todo aquello que implique el desarrollo urbano del Municipio;

VIII.- Opinar sobre los estudios técnicos necesarios, para llevar a cabo obras municipales o intermunicipales, con la cooperación económica de los particulares;

IX.- Opinar sobre las bases de las convocatorias de concurso para la contratación de obras y servicios en los Municipios, que vayan a ser realizados bajo el sistema de cooperación; y

X.- Las demás que le señalen éste Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 45.- El Consejo Estatal de Protección Civil es un organismo de carácter técnico consultivo y de participación, encargado de planear y coordinar las tareas y acciones de los sectores público, social y privado en materia de prevención, auxilio, apoyo y recuperación, ante la eventualidad de alguna catástrofe, desastre o calamidad pública.

El Consejo Estatal de Protección Civil se integrará por:

I.- Un Presidente, que será el Gobernador Constitucional del Estado;

II.- Un Secretario Ejecutivo que será el Secretario General de Gobierno;

III.-Un Secretario Técnico, que será designado por el Gobernador Constitucional del Estado;

IV.- Los representantes de los poderes Legislativo y Judicial de la entidad;

V.- Los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública federal, que por el ramo que atienden le corresponda participar en las tareas de prevención, auxilio y recuperación en la eventualidad de un desastre;

VI.- Los representantes de las organizaciones sociales y privadas de la entidad que concierten su participación en el sistema estatal de protección civil;

VII.- Los representantes de las instituciones de educación superior del Estado que concierten su participación en el sistema estatal de protección civil;

VIII.- En su caso, los representantes de los sistemas municipales de protección civil en los que se prevea o ocurra algún desastre; y

IX.- A invitación del presidente del consejo, podrán formar parte del mismo algunos representantes de cámaras, colegios, sindicatos y agrupaciones diversas de la sociedad civil.

Corresponderá al Consejo Estatal de Protección Civil el despacho de los siguientes asuntos:

- I.- Apoyar al Sistema Estatal de Protección Civil para garantizar, mediante una adecuada planeación, la seguridad, auxilio y rehabilitación de la población civil y su entorno, ante la posible ocurrencia de alguna calamidad;
- II.- Coordinar las acciones de las dependencias del sector público estatal y municipal, así como las de los organismos privados para el auxilio a la población en el ámbito geográfico del Estado en que se prevea u ocurra algún desastre;
- III.- Elaborar y supervisar la elaboración y edición del Atlas Estatal de Riesgos, en el que se incluirán los que pueden ser generados por el agrietamiento del suelo y los movimientos tectónicos; *Reforma 19/03/1995.*
- IV.- A través de la Unidad Estatal elaborar y difundir los programas y medidas para la prevención de desastres;
- V.- Elaborar, publicar y distribuir material informativo promoviendo la educación y capacitación de la población en materia de protección civil;
- VI.- Coadyuvar en la elaboración de planes y programas estatales, regionales y municipales vinculados con los objetivos del Sistema Nacional de Protección Civil;
- VII.- Fomentar la participación de los diversos grupos sociales locales, en la difusión y ejecución de las acciones que se convenga realizar en la materia;
- VIII.- Organizar eventos relativos a la problemática de su competencia y participar en aquéllos que promuevan instituciones afines al Consejo;
- IX.- Elaborar, evaluar, reformar y aplicar en lo que le corresponda, el Programa Estatal de Protección Civil, procurando además su más amplia difusión en la entidad;
- X.- Vigilar la adecuada racionalización del uso y destino de los recursos que se asignen a la prevención, auxilio y recuperación de la población civil en la eventualidad de un desastre;
- XI.- Promover las iniciativas de ley que se estimen necesarias, así como proponer las reformas a leyes y reglamentos que tengan relación o ingerencia en el funcionamiento u objeto del organismo;
- XII.- Crear un fondo para la atención de desastres;
- XIII.- Formular la declaración de desastre;

XIV.- Propiciar la implantación de planes eficaces de respuesta ante la eventualidad de un desastre provocado por fenómenos naturales, tecnológicos o humanos;

XV.- Constituir comisiones para el cumplimiento de sus facultades;

XVI.- Vigilar que las autoridades y personal de la administración pública estatal y organismos dependientes del gobierno presten la información y colaboración oportuna y adecuada a la Unidad Estatal de Protección Civil, para que logre los objetivos previstos en el acuerdo de su creación;

XVII.- Vigilar que los organismos privados y sociales, cumplan con los compromisos concertados para su participación en el Sistema Estatal de Protección Civil;

XVIII.- Fomentar la participación de los municipios en el Sistema Estatal de Protección Civil;

XIX.- Promover en lo municipios la integración de Sistemas Municipales de Protección Civil;

XX.- Asegurar el mantenimiento o pronto restablecimiento de los servicios públicos fundamentales en los lugares donde ocurra un desastre;

XXI.- Ordenar la integración y coordinación de los equipos de respuesta frente a riegos y catástrofes;

XXII.- Evaluar la situación de desastre, la capacidad de respuesta de la entidad y en su caso solicitar el apoyo del Sistema Nacional de Protección Civil para la atención del evento; y

XXIII.- Las demás funciones que las disposiciones legales y reglamentarias le atribuyan.

ARTÍCULO 46.- El Consejo Consultivo del Transporte Público del Estado es un organismo de consulta y decisión en materia del transporte de pasajeros y de carga, en vialidades o caminos de jurisdicción local y se integrará por:

I.- Un presidente, que será el Secretario de Seguridad Pública; *Reforma 15/05/2006.*

II.- Un Secretario, que será el Director General de Transportes Público de la Secretaría de Seguridad Pública; *Reforma 15/05/2006.*

III.- Un vocal, que será el Director General de Seguridad Pública y Vialidad;

IV.- Un representante de cada uno de los ayuntamientos del Estado;

V.- Un representante de cada una de las siguientes modalidades del Transporte Público

Local:

- a).- Vehículos de Alquiler;
- b).- Camionetas de Carga;
- c).- Transporte de Materiales;
- d).- Transporte Colectivo Foráneo;
- e).- Autobuses Urbanos; y
- f).- Transporte de Personal;

VI.- Un representante del Colegio de Ingenieros.

Por cada miembro se nombrará un suplente.

Los representantes de los Ayuntamientos serán designados por acuerdo de sus respectivos Presidentes Municipales, conforme al procedimiento que ellos mismos determinen.

Los representantes de las organizaciones de prestadores del servicio público de transporte estatal deberán reunir los siguientes requisitos:

- I.- Ser mayor de edad;
- II.- Ser reconocido en el medio como auténtico prestador del servicio público de transporte en el Estado;
- III.- No ostentar cargo alguno en la mesa directiva de su respectiva organización; y
- IV.- Ser de reconocida honorabilidad y solvencia moral.

Los representantes de las organizaciones durarán en su cargo un año y ninguna organización podrá acreditar más de un representante.

La designación de los representantes de las organizaciones de prestadores de servicio de transporte público se hará mediante el sistema de insaculación, observándose las siguientes reglas:

I.- En el transcurso del primer mes del año, tras la aprobación del presente Código, el Presidente del Consejo Consultivo, convocará a las organizaciones de prestadores de servicio de transporte público estatal reconocidas para que propongan una terna para candidato a representante de su organización, lo que deberá hacer dentro de los tres días siguientes a la fecha de la convocatoria respectiva, en caso contrario, se entenderá, que no desean hacer uso de este derecho;

II.- El Presidente del Consejo Consultivo, comunicará a las organizaciones lugar, día y hora en que se llevará a cabo el proceso de insaculación; y

III.- El día y hora señalados, el Presidente del Consejo Consultivo asistido del secretario, separará las propuestas por tipo de servicio público de transporte, hecho lo cual depositará las boletas que contengan los nombres de los candidatos propuestos en sobre debidamente cerrado. Acto continuo y previa designación de un escrutador se procederá a sacar los sobres depositados, y de acuerdo al orden en que hayan salido se procederá a su apertura, quedando acreditado el primero como representante propietario y el segundo como su respectivo suplente. Se tomará nota del resultado y se tendrán por acreditados de inmediato, expidiéndoles en ese mismo momento su nombramiento respectivo.

ARTICULO 47.- El Consejo Consultivo celebrará sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán dentro de la última semana de cada mes y serán válidas con la asistencia del 50% más uno de sus integrantes. Las extraordinarias cuando así lo determine y acuerde el propio Consejo Consultivo o su Presidente. Unas y otras se celebrarán conforme al orden del día previamente aprobado.

El Secretario del Consejo girará los citatorios correspondientes y levantará el acta de la sesión respectiva.

Los acuerdos que tome el Consejo Consultivo serán por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTICULO 48.- La Procuraduría General de Justicia del Estado, la Secretaría de Finanzas del Estado, 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 que se expidan en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

**TITULO TERCERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS
ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS
CENTROS DE POBLACION**

CAPITULO I DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 49.- La planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, constituyen las acciones fundamentales previstas por este Código, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, de los Gobiernos del Estado y de los Municipios, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 50.- La planeación del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como a nivel de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo.

ARTICULO 51.- Para los efectos del presente Código, se entiende por planeación urbana la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que con base en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad con lo que establece este Código y con los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y en la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

SECCION PRIMERA EL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 52.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la Entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

A).- Básicos:

I.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano; II.- Los programas municipales de desarrollo urbano; III.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e interestatales; y

IV.- Los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

B).- Derivados:

I.- Los programas parciales de desarrollo urbano;

II.- Los programas sectoriales de desarrollo urbano;

III.- Los programas regionales de desarrollo urbano; y

IV.- Los programas subregionales de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 53.- Los programas de desarrollo urbano básicos, son aquellos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, como indispensables para la planeación urbana local. Los programas derivados, son aquellos que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular un área o sector del desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico.

ARTICULO 54.- Los programas básicos y derivados que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, serán congruentes en lo conducente, con los planes y programas que expida el Gobierno Federal, con base en las Leyes de Planeación y General de Asentamientos Humanos.

Los programas locales de desarrollo urbano, serán derivados de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, según corresponda en cada caso.

ARTÍCULO 55.- 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;

II.- Diagnóstico: en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos

socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda;

III.- Objetivos: en los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo;

IV.- Metas: en las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazo;

V.- Estrategias: en las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo;

VI.- Bases Financiero - Programáticas: en las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar las metas;

VII.- Acciones de inversión: en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado;

VIII.-Corresponsabilidad sectorial: determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, y establecerá los responsables de su ejecución. De este apartado se derivarán los proyectos ejecutivos;

IX.- Criterios de concertación: con los sectores público, social y privado;

X.- Instrumentos de política: contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;

XI.- Proyectos estratégicos: contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria;

XII.- La estructura de organización y coordinación: para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa; y

XIII.- Anexo gráfico: que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa.

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

ARTICULO 56.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas,

relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de los espacios urbanizados y urbanizables estableciendo en general las estrategias del desarrollo urbano en la Entidad.

ARTÍCULO 57.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, contendrá además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 55 de este Código, lo siguiente:

I.- Los mecanismos de congruencia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda; así como de otros programas expedidos por los Gobiernos Federal y Estatal; y

II.- La estrategia general del desarrollo urbano a nivel estatal, que deberá incluir, cuando menos:

1.- El ordenamiento del territorio, que comprende:

a).- El Sistema Estatal de Centros de Población;

b).- Las áreas geográficas y sectores prioritarios; y

c).- El Patrón de distribución general de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal.

2.- Las acciones y elementos siguientes:

a).- La determinación de espacios para la fundación de los centros de población;

b).- Los criterios y lineamientos generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

c).- La infraestructura básica necesaria para la realización de la sistematización urbana y para el desarrollo de los centros de población;

d).- El equipamiento primario; y

e).- Los servicios públicos fundamentales.

3.- La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado;

- 4.- La orientación para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de protección ecológica;
- 5.- Las necesidades que en materia de desarrollo urbano planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población;
- 6.- Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- 7.- Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en los centros de población;
- 8.- Las normas básicas en materia de restricciones y características de las obras e instalaciones, en las zonas aledañas a las fallas geológicas;
- 9.- Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo urbano así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades; y
- 10.- Los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano.

Reforma 19/03/1995.

ARTICULO 58.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano será elaborado, aprobado, ejecutado, controlado y evaluado por el Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEPLADE, con otras dependencias y entidades estatales y, en su caso federales, con los Ayuntamientos de la Entidad y la Comisión Estatal. *Reforma 08/08/2005.*

ARTICULO 59.- Los programas municipales de desarrollo urbano, tendrán por objetivo el desarrollo urbano integral de todo el Municipio, de los centros de población y sus áreas suburbanas.

Estos programas contendrán la zonificación y las líneas de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio respectivo.

ARTÍCULO 60.- Los programas municipales de desarrollo urbano contendrán los elementos básicos a que se refiere el artículo 55 de este Código, los del artículo 57 en lo que corresponda y además lo siguiente:

- I.- La congruencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo;

II.- La circunscripción territorial que comprende el Municipio en cada caso, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución del Estado y en la legislación aplicable;

III.- Las bases técnicas necesarias para la elaboración y ejecución de los programas operativos, que se vayan a realizar en el territorio del Municipio;

IV.- La zonificación primaria y secundaria del territorio del Municipio, atendiendo a lo dispuesto en este Código y al Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

V.- La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio;

VI.- La determinación de los límites de los centros de población ubicados en el territorio del Municipio;

VII.- La zona urbana, la reservada para su expansión futura y las zonas de preservación ecológica de los centros de población del Municipio;

VIII.- Los usos y destinos del suelo;

IX.- Las reservas de áreas y predios;

X.- La estructura urbana y las infraestructuras básicas definidas para cada centro de población; y

XI.- Los esquemas de desarrollo urbano que procedan, en aquellas zonas o centros de población que por sus características propias no requieran de la formulación de un programa.

ARTICULO 61.- Los programas municipales de desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto establezcan los presidentes municipales con el Gobierno del Estado, atendiendo la opinión de la Comisión Estatal, del Comité de Desarrollo Urbano y Rural respectivo y, en su caso, de la Federación.

La coordinación entre los ayuntamientos y el Poder Ejecutivo debe darse para establecer la conformidad entre los programas municipales y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y para definir el financiamiento respectivo, por parte del estado y los municipios, de las acciones previstas en estos programas.

ARTICULO 62.-Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos, ubicada en uno o más centros de población de dos o más municipios de la Entidad, a través de las medidas de conservación, mejoramiento y crecimiento, en aquellas acciones de interés común, comprendidas en la zona conurbada respectiva.

ARTÍCULO 63.-Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 55 de este Código, lo siguiente:

I.- La congruencia del programa con los programas estatal y municipales de desarrollo urbano y con los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo;

II.- La delimitación del área establecida como zona conurbada intraestatal y la determinación de los municipios involucrados;

III.- Las bases de los convenios que al efecto suscriban los municipios integrantes de la conurbación entre sí y con el Ejecutivo del Estado, para el desarrollo de la zona conurbada;

IV.- La determinación de espacios dedicados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, comprendidos en la zona conurbada; y

V.- La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada.

ARTICULO 64.-Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, serán elaborados y aprobados por las comisiones de conurbación respectivas y ejecutados, controlados y evaluados por el Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEPLADE, con la Comisión Estatal, la Comisión de Conurbación correspondiente y los Ayuntamientos involucrados. *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

ARTICULO 65.-Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y el convenio de conurbación respectivo.

ARTICULO 66.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y planear y regular la zonificación, las reservas, usos y destinos del territorio de los centros de población y, mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, y

crecimiento, así como establecer las bases para la ejecución de acciones, obras y servicios.

ARTÍCULO 67.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 55 de este Código, lo siguiente:

I.- Las determinaciones relativas a:

a).- La zonificación primaria y secundaria;

b).- La delimitación del centro de población;

c).- Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se clasificará en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento de las áreas y predios y condiciones generales;

d).- La estructura urbana;

e).- Las políticas y estrategias que eviten la concentración de la propiedad inmueble, para que pueda cumplir con su función social, y que evitan la segregación para que la organización espacial facilite las relaciones sociales;

f).- Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda;

g).- Los derechos de vía y de establecimiento correspondientes a los servicios públicos;

h).- Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación;

i).- Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;

j).- Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;

k).- Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas;

l).- Las características y normas técnicas de desarrollo urbano, a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener su seguridad, buen funcionamiento e integración al conjunto urbano;

- m).- Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;
 - n).- Las características y especificaciones de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y condominios;
 - ñ).- Las características y normas técnicas de la vivienda;
 - o).- Las medidas necesarias para la protección al ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo, del aire y del ruido;
 - p).- Las determinaciones de las zonas afectadas por el cruce de fallas geológicas y las medidas de prevención que deben tomarse en dichas áreas, de acuerdo a los estudios formulados sobre esta materia; y **Reforma 19/03/1995.**
 - q).- Las normas y especificaciones básicas de construcción y urbanización.
- II.- Las estipulaciones que correspondan a los actos que tengan que realizar los municipios, de conformidad a lo que dispongan las comisiones de conurbación; y
- III.- Las estipulaciones que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los municipios, con:
- a).- El Gobierno Federal o Estatal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano; y
 - b).- Los propietarios de inmuebles, ubicados en las zonas consideradas deterioradas, para llevar a cabo programas de conservación y mejoramiento.

ARTICULO 68.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto realicen los presidentes municipales con el Gobierno del Estado, y la opinión de la Comisión Estatal, el Comité de Desarrollo Urbano y Rural respectivo y, en su caso, con la Federación.

ARTICULO 69.- Los programas parciales de desarrollo urbano, se derivan de los programas de desarrollo urbano de centros de población, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida dentro de los mismos.

ARTÍCULO 70.- Los programas parciales de desarrollo urbano, contendrán además de los elementos básicos que señala el artículo 55 de este Código, lo siguiente:

- I.- Las características de las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;
- II.- Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos del programa de desarrollo urbano del centro de población;
- III.- Una memoria descriptiva y, además, cuando se trate de obras, el anteproyecto arquitectónico y estructural que cubra los aspectos generales de las mismas;
- IV.- El presupuesto del proyecto de que se trate;
- V.- El plazo para la ejecución del proyecto;
- VI.- Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos materiales, humanos y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;
- VII.- Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;
- VIII.- Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto lo requieran;
- IX.- La demarcación de las áreas o predios comprendidos;
- X.- Las características y condiciones del espacio urbano y de la zona circundante;
- XI.- Los usos y destinos de los predios comprendidos en el proyecto;
- XII.- La normatividad para programas parciales que únicamente requieran de este rubro; **Reforma Decreto 193 14/08/2006.**
- XIII.- La traza definitiva y georeferenciada de las arterias de gran volumen mismas que no podrán tener una distancia mayor de 1.2 kilómetros entre una y otra, en ambas direcciones, tanto en la predominantemente este-oeste como en la norte-sur, ni una anchura menor a 40 metros; en caso que las condiciones topográficas y físicas representen un obstáculo considerable la distancia máxima será de 1.5 kilómetros; y **Reforma Decreto 193 14/08/2006.**
- XIV.- Los demás datos y requisitos que señale el presente Código y demás disposiciones aplicables. **Adición Decreto 193 14/08/2006.**

ARTICULO 71.- Los programas parciales de desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto realicen los presidentes municipales con el Gobierno del Estado, con la opinión de la Comisión Estatal, el Comité de Desarrollo Urbano y Rural respectivo y, en su caso, con la Federación.

Todas las instancias involucradas vigilarán para que haya coordinación entre los programas sectoriales y así asegurar una economía de medios y una coherencia entre los mismos programas, y entre éstos y los programas de desarrollo urbano a los diferentes niveles.

ARTICULO 72.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, son el conjunto de acciones dirigidas a regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano, tales como el transporte, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la ecología urbana, la circulación de vehículos, el estacionamiento, la recolección y tratamiento de la basura doméstica e industrial, captación y utilización del agua pluvial, el drenaje y tratamiento de aguas residuales, la prevención de riesgos por diversos agentes como inundaciones, vientos, cruces de líneas de alta tensión, ductos de hidrocarburos, derechos federales de carreteras, vías férreas, fallas geológicas y otras análogas y contendrán, además de lo señalado en el Artículo 55 de este Código, lo siguiente:

Reforma 19/03/1995.

- I.- La mención del programa de desarrollo urbano del cual deriven;
- II.- La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial, y el impacto que el programa sectorial tendrá sobre el conjunto del programa del cual se deriva;
- III.- El área o sector en que tendrá aplicación el programa sectorial;
- IV.- Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- V.- El término de la realización del programa; y
- VI.- Los demás requisitos que establezca este Código y demás disposiciones aplicables.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura en centros de población, 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 municipales de desarrollo urbano.

Los programas sectoriales serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento o el Gobierno del Estado, dependiendo del programa básico del cual deriven.

ARTICULO 73.- Los programas regionales de desarrollo urbano, pretenden compatibilizar las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deban realizarse en zonas o regiones que abarquen dos o más Estados de la República, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren.

ARTICULO 74.- Los programas regionales de desarrollo urbano, contendrán, además de los elementos señalados en el artículo 55 de este Código, lo siguiente:

I.- Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los Gobiernos Federal, Estatales y Municipales, cuyas acciones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II.- Los lineamientos y estrategias para:

a).- Propiciar un desarrollo más equilibrado del país y una distribución más equitativa del ingreso, mediante la promoción y ejecución en sus respectivas esferas de competencia, de acciones orientadas a la formulación de programas de desarrollo regional a corto, mediano y largo plazo;

b).- Programar y coordinar las inversiones públicas federal, estatales y municipales; y

c).- Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales.

III.- Las proyecciones de acciones que contemplen las cuestiones rurales y urbanas, desde una perspectiva regional;

IV.- El establecimiento de políticas de desarrollo urbano, que tiendan a corregir los desequilibrios socioeconómicos regionales que se reflejan en asentamientos humanos no controlados, y a asegurar en el futuro, un mejor ordenamiento del territorio;

V.- Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano; y

VI.- La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y

entidades del Sector Público Federal, Estatales y Municipales, que inciden en el desarrollo regional y urbano.

ARTICULO 75.- Los programas regionales de desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por las autoridades que se señalen en los convenios que al efecto se suscriban.

ARTÍCULO 76.- Los programas subregionales de desarrollo urbano, perseguirán los mismos objetivos y políticas que los programas regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de una zona o región, que abarque únicamente municipios del Estado.

Estos programas contendrán en lo procedente, los elementos que se especifican en el artículo 55 de este Código.

ARTICULO 77.- Los programas subregionales de desarrollo urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEPLADE con los Ayuntamientos correspondientes, y la opinión de la Comisión Estatal y los Comités Municipales. *Reforma 08/08/2005.*

ARTICULO 78.- En la aprobación y modificación de los programas se deberá contemplar además el siguiente procedimiento:

I.- El ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento correspondiente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;

II.- Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto de programa de desarrollo urbano;

III.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante 10 días previos a la aprobación del programa de desarrollo urbano;

IV.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, el programa respectivo o sus modificaciones serán publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en un Periódico de mayor circulación; y

V.- Los diversos programas una vez aprobados se inscribirán en la sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad, en la SEPLADE, así como en la oficina municipal correspondiente. *Reforma 08/08/2005.*

SECCION SEGUNDA LA ADMINISTRACION DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 79.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades que establece este Código, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTICULO 80.- Una vez formulados los proyectos de programas de desarrollo urbano, establecidos en este Código, que deberán contener los elementos y características que se prevén en el mismo, serán remitidos por la dependencia coordinadora a la Comisión Estatal o al Comité Municipal respectivo para que emita su opinión.

La Comisión Estatal o el Comité Municipal respectivo pondrán a disposición del público en general el proyecto de programa, con el objeto de que cualquier ciudadano pueda plantear sugerencias u objeciones.

ARTICULO 81.- La Comisión Estatal o el Comité Municipal respectivo, habiendo recibido el proyecto del programa de desarrollo urbano para dar su opinión, tendrán 20 días hábiles para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene inconveniente en que el programa sea aprobado por la autoridad correspondiente.

La SEPLADE o la Dirección Municipal que corresponda, serán las dependencias que coordinen la remisión de los proyectos de programas de desarrollo urbano a la Comisión Estatal o al Comité Municipal respectivo.

Reforma 08/08/2005.

ARTICULO 82.- En el caso de que la opinión de la Comisión Estatal o del Comité Municipal respectivo, sea contraria a lo consignado en un proyecto de programa de desarrollo urbano, éste deberá regresar a la autoridad que lo elaboró, para efecto de que lo revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que la Comisión resuelva en definitiva.

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

En el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, será el Gobernador del Estado quien resuelva en definitiva, previo dictamen de la SEPLADE. *Reforma 08/08/2005.*

Las resoluciones previstas en este artículo, serán definitivas y con carácter de irrevocables.

ARTICULO 83.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los que de éste deriven, serán aprobados por el Ejecutivo del Estado, previa opinión de la Comisión Estatal.

Los programas municipales de desarrollo urbano, y los que de éste deriven, serán aprobados por los ayuntamientos respectivos en sesión de Cabildo, previa opinión del Comité Municipal respectivo y de la Comisión Estatal.

Serán nulas de pleno derecho las aprobaciones de programas de desarrollo urbano que no cuenten previamente con la opinión de la Comisión Estatal y/o del Comité Municipal respectivo.

ARTÍCULO 84.- Los programas de desarrollo urbano aprobados, se publicarán e inscribirán en los términos que establece este Código.

ARTICULO 85.- Una vez aprobados los programas de desarrollo urbano, dentro de los 30 días naturales siguientes, se publicarán en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los diarios de circulación en la entidad o municipio, y se inscribirán completos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los registros de planeación de desarrollo urbano que corresponda.

ARTICULO 86.- A partir de la fecha en que se inscriba un programa en el Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el programa respectivo; las que se expidan en contravención de lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 87.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 88.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado contará con una sección en la que habrán de inscribirse los programas que establece este Código y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas, o que se relacionen con el desarrollo urbano.

ARTICULO 89.- Se establecen los registros estatal y municipales de la planeación del desarrollo urbano, en los que se inscribirán los programas y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

El Registro Estatal dependerá de la SEPLADE. Los Registros Municipales dependerán del Ayuntamiento respectivo. *Reforma 08/08/2005.*

ARTÍCULO 90.- Los programas de desarrollo urbano tendrán una vigencia a partir de su publicación e inscripción, equivalente a la vigencia del Plan Estatal o Municipal correspondientes y podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

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

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

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

V.- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso podrá cancelarse un programa de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

ARTÍCULO 91.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

I.- El Gobernador Constitucional del Estado;

II.- La SEPLADE; *Reforma 08/08/2005.*

III.- Los Ayuntamientos;

IV.- La Comisión Estatal;

V.- Los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural;

VI.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural. *Reforma 08/08/2005.*

VII.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad.

CAPITULO II DE LAS CONURBACIONES EN EL TERRITORIO DEL ESTADO

ARTICULO 92.- El fenómeno de conurbación intraestatal se presenta cuando dos o más centros de población, de dos o más Municipios del Estado, formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica.

ARTICULO 93.- El Gobierno del Estado y los gobiernos de los municipios involucrados, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el fenómeno de conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en este Código.

ARTICULO 94.- En el caso de zonas de conurbación interestatal en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 95.-El gobierno del Estado y los gobiernos de los municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada, cuando:

I.- Sea procedente el estudio y resolución conjunta del desarrollo urbano de dos

o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos, que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana, deban considerarse como una zona conurbada;

II.- Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión física o influencia funcional en territorio de municipios vecinos; y

III.- Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona conurbada.

ARTICULO 96.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior, contendrá:

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

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

III.- La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada;

IV.- La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva; y

V.- Las demás acciones que para tal efecto convengan el Estado y los municipios respectivos.

ARTÍCULO 97.- La comisión de conurbación prevista en el convenio a que se refiere el artículo anterior tendrá carácter permanente y en ella participarán el Gobierno del Estado y los gobiernos de los municipios respectivos. Dicha comisión funcionará como mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado.

ARTICULO 98.-Dicha comisión formulará y aprobará el programa de ordenación de la zona conurbada, gestionará y evaluará su cumplimiento.

ARTICULO 99.-Las comisiones de conurbación interestatales, como órganos públicos de carácter técnico consultivo en materia de planeación urbana, están facultadas para promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y solicitar la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTÍCULO 100.- Las comisiones de conurbación interestatales, se integrarán por:

I.- Un Presidente, que será el Gobernador del Estado;

II.- Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Planeación y Desarrollo Regional del Estado; *Reforma 08/08/2005.*

III.- Los presidentes municipales de los ayuntamientos del Estado, en donde se localice la zona conurbada;

IV.- Los representantes de las dependencias y entidades estatales y federales que se inviten a formar parte de la Comisión; así como de los sectores social y privado que a juicio de la Comisión de Conurbación Intraestatal deban invitarse a formar parte de la misma; y

V.- Un representante de cada Comité Municipal de los municipios que integran la zona conurbada intraestatal.

ARTICULO 101.- Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales. En todo caso será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión de Conurbación Intraestatal.

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

ARTICULO 102.- Las comisiones de conurbación interestatales sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de las tres cuartas partes de sus integrantes.

ARTICULO 103.- Las decisiones de las comisiones de conurbación interestatales, se tomarán por mayoría de votos en el seno de las mismas; el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad en caso de empate.

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

ARTICULO 104.- Las comisiones de conurbación interestatales, expedirán su reglamento interior en un plazo no mayor de 30 días naturales, contados a partir de su primera reunión.

ARTICULO 105.- La Comisión de Conurbación Intraestatal tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar y aprobar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intraestatal correspondiente, gestionando su ratificación ante el Gobernador del Estado; *Reforma Decreto 193 14/08/2006.*

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

III.- Opinar sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer la comisión de conurbación, a criterio de los miembros de la misma;

IV.- Decidir en forma definitiva el criterio o resolución que deba prevalecer cuando entre los gobiernos estatales y municipales, y en su caso federal, exista

diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona conurbada;

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

VI.- Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada; y

VII.- Las demás que le señale este Código u otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 106.- Los convenios por los que se establezca la conurbación intraestatal, para que surtan sus efectos, serán publicados por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado y en un periódico de circulación en las localidades que correspondan.

ARTÍCULO 107.- El Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intraestatal, podrá contener las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo previsto en este Código.

CAPITULO III DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION

ARTICULO 108.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano.

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

ARTICULO 109.- Los programas municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y

establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Programa Estatal de la materia.

ARTICULO 110.- Los proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se considerarán como programas parciales de desarrollo urbano, y deberán contener:

I.- La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;

II.- Los objetivos y metas que se persiguen tanto para las acciones privadas como para las acciones y obras públicas;

III.- La asignación de usos y destinos;

IV.- La fundamentación y motivación;

V.- Los estudios para promover la conservación y mejoramiento, y en su caso, la prestación de asistencia técnica;

VI.- Los derechos y obligaciones de quienes resulten involucrados de acuerdo con el programa respectivo;

VII.- Los procedimientos y los responsables para llevar a cabo las acciones, obras o servicios correspondientes;

VIII.- La procedencia y aplicación de los recursos que sean necesarios; y

IX.- Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva, en particular las modificaciones a la infraestructura y los servicios públicos que traerá consigo el programa.

ARTICULO 111.- Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación y mejoramiento 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.

ARTICULO 112.- En el caso de que los propietarios o poseedores no lleguen a una concertación con las autoridades o no cumplan con las obligaciones que adquieren en los convenios que celebren indicados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación 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 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 o conservación.

ARTÍCULO 113.- Los programas de desarrollo urbano señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en este Código, para:

- I.- La asignación de usos y destinos compatibles;
- II.- La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas parciales que señalen las acciones, obras y servicios;
- III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- IV.- La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipales;
- V.- La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;
- VI.- El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y
- VII.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

SECCION PRIMERA FUNDACION

ARTICULO 114.- La acción de fundar un centro de población, consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios, susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad.

ARTICULO 115.- La fundación de un centro de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas y el patrón de asentamiento humano rural, asimismo se debe planear su desarrollo urbano,

determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbana, de reserva y de preservación ecológica.

ARTÍCULO 116.- La fundación de los centros de población, que se realice conforme a este Código, requerirá decreto expedido por la Legislatura del Estado, y encontrarse previsto en el Programa de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal o Municipal.

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

ARTÍCULO 117.- La Legislatura del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa de:

- I.- El Gobernador del Estado; y
- II.- Los H. Ayuntamientos.

ARTICULO 118.- La Legislatura del Estado solicitará en todos los casos, la opinión del Gobierno del Estado, por conducto de la SEPLADE y de la Comisión Estatal, así como del Ayuntamiento y de la Comisión Municipal correspondiente, respecto de las iniciativas de fundación de centros de población.

Reforma 08/08/2005.

ARTICULO 119.- La Legislatura del Estado otorgará la categoría político administrativa que le corresponda a cada centro de población, de conformidad con lo dispuesto en este Código, la Ley Municipal del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables *Reforma 14/08/2006.*

ARTICULO 120.- La creación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

SECCION SEGUNDA CONSERVACION

ARTICULO 121.- La conservación de los centros de población, es la acción tendiente a mantener:

- I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano; y

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTICULO 122.- Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de desarrollo urbano, el Gobernador del Estado o el Presidente Municipal correspondiente podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

ARTICULO 123.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I.- Las que por sus características naturales, cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;

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

III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;

IV.- Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y

V.- Aquellas cuyo subsuelo esté afectado por explotaciones de cualquier género, y por fallas geológicas o fracturas verticales, que puedan causar daños en construcciones de todo tipo, en calles, avenidas y en las redes de drenaje y conducción de agua que constituyan peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en la legislación, y programas en materia de desarrollo urbano. Solo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común que no constituyan riesgos, respetando las zonas de restricción de las fallas o fracturas geológicas, exceptuándose los considerados en la fracción II de este Artículo.

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

Se establecerán programas integrales de manejo de áreas naturales protegidas y áreas con presencia de fallas geológicas, mediante los cuales se definirán las acciones para la preservación y óptimo aprovechamiento de dichas zonas

Reforma 19/03/1995.

SECCION TERCERA MEJORAMIENTO

ARTICULO 124.- El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población.

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

ARTICULO 125.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, con base en este Código, deberán tomar en cuenta lo siguiente:

I.- El ordenamiento ecológico;

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

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

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

V.- La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública; y

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

ARTICULO 126.- Los programas de desarrollo señalarán:

I.- La asignación de usos y destinos compatibles;

II.-La necesidad de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y de concertación de acciones con los sectores social y privado;

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

IV.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

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

VI.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 127.-Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, los programas de desarrollo urbano establecerán las disposiciones para:

I.- La protección ecológica de los centros de población;

II.- La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;

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

V.- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas;

VI.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

VII.- La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de la tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad; y

VIII.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública.

SECCION CUARTA CRECIMIENTO

ARTICULO 128.- El crecimiento es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las áreas y reservas territoriales, conforme a lo dispuesto en este Código, y los programas en materia de desarrollo urbano.

ARTICULO 129.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de crecimiento, con base en este Código, tomarán en cuenta lo siguiente:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura de los centros de población;

II.- La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

III.- Los mecanismos para la adquisición, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, 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; y

IV.- La utilización actual de suelo y sus características peculiares tomando las medidas que correspondan, tratándose de áreas naturales protegidas, zonas inundables, zonas minadas por sobreexplotación de cualquier género y áreas afectadas por fallas geológicas; y **Reforma 19/03/1995.**

V.- La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

ARTICULO 130.- Los municipios participarán en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de desarrollo urbano, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana, regulando su crecimiento.

SECCION QUINTA ZONIFICACION

ARTÍCULO 131.- A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

- I.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población;
 - II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
 - III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
 - IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
 - V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
 - VI.- Las densidades de población y de construcción;
 - VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía, zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública y zonas afectadas por fallas geológicas. *Reforma 19/03/1995.*
- En donde estén detectadas fallas geológicas al expedir los usos del suelo se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones atendiendo a su grado de peligrosidad. *Reforma 19/03/1995.*
- VIII.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
 - IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X.- Las reservas para la expansión de los centros de población; y

XI.- Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

ARTICULO 132.- Para efectos de ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población y su delimitación se incluye:

I.-El área urbana: la actualmente 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: aquella que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporar a la expansión futura del centro de población;

III.- El área de preservación ecológica: aquella constituida por los elementos naturales que comprenden los condicionantes ecológicos del centro de población; y

IV.- El área rural: aquellas que por sus características se dediquen en forma preponderante a la ganadería y la agricultura y que estén dentro del radio de influencia del centro de población.

ARTÍCULO 133.-Las reservas, usos y destinos de áreas y predios se incluirán en los programas de desarrollo urbano o de los de ordenación de las zonas conurbadas, a que se refiere este Código.

ARTICULO 134.- 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.

ARTICULO 135.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán retirarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre esas materias y conforme a lo previsto en este Código.

ARTICULO 136.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas de desarrollo urbano son:

I.- Habitacionales;

II.- De servicios;

III.- Industriales;

IV.- Espacios abiertos;

V.- Infraestructura;

VI.- Equipamiento;

VII.- Agropecuarios, Forestales y Acuíferos;

VIII.- Patrimonio Cultural y Natural; y

IX.- 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 de Zonificación, que para el efecto se expida.

ARTICULO 137.- Los programas de desarrollo urbano establecerán las normas de aprovechamiento de los predios 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 o coeficiente de intensidad de las construcciones;

V.- Los datos técnicos de localización de la zona determinada;

VI.- La densidad de población; y

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

ARTÍCULO 138.- La determinación de los destinos contendrá la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita en los registros correspondientes una declaratoria de destinos, los propietarios de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

ARTICULO 139.- En el caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al programa.

ARTICULO 140.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley Agraria, en el presente Código, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

ARTICULO 141.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones de este Código y a la zonificación contenida en los programas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

ARTICULO 142.- La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Una vez que los programas de desarrollo urbano sean publicados e inscritos en los registros correspondientes, los predios en ella comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, se 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. 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.

ARTICULO 143.- Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el área de preservación ecológica, durante el término que fije el programa de desarrollo urbano respectivo, que en ningún caso será menor de diez años.

ARTÍCULO 144.- Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

ARTICULO 145.- Los Gobiernos de los Municipios y del Estado, tendrán derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos como 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 por conducto de la SEPLADE y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación a fin de que aquellos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

El incumplimiento a lo anterior, podrá originar la nulidad de los actos jurídicos generadores de la transmisión de la propiedad del predio respectivo.

Reforma 14/08/2006.

ARTICULO 146.- Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

ARTICULO 147.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos o programas de desarrollo urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de 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.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos quienes oirán previamente a los interesados, o en su caso a los afectados, y deberán resolver en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

CAPITULO IV DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 148.- 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 aplicables.

Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas.

ARTÍCULO 149.- 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 expida la autoridad urbana municipal.

ARTICULO 150.- 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.

ARTICULO 151.-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 de desarrollo urbano sólo podrán ser modificados de acuerdo con los cambios que se incorporen a los programas de desarrollo urbano, con base en este Código.

ARTICULO 152.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción, los propietarios o poseedores deberán obtener la constancia de compatibilidad urbanística correspondiente.

Reforma 04/06/1995.

ARTICULO 153.- La constancia de compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, así como las discontinuidades geológicas y restricciones para el desarrollo urbano, en caso de que las hubiera. *Reforma 14/08/2006.*

ARTICULO 154.- Los objetivos de las constancias de compatibilidad urbanística son:

I.- Dar seguridad jurídica a la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario;

II.- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural;

III.- Apoyar la planeación 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 y programas aplicables;

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

VI.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

Reforma 14/08/2006.

VII.- Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la Legislación o programas de desarrollo urbano aplicables; y

Reforma 14/08/2006.

VIII.- Señalar en su caso las discontinuidades geológicas que se encuentren en el predio o en el área, que puedan limitar el uso de suelo.

Adición 14/08/2006.

ARTICULO 155.- Los ayuntamientos, expedirán las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, de conformidad con lo dispuesto en este Código y en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 156.- Los ayuntamientos, a través de la Dirección Municipal que corresponda, 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 municipales.

ARTICULO 157.- Serán nulas de pleno derecho las constancias de compatibilidad urbanística municipales que expidan los ayuntamientos en contravención a lo establecido por los programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 158.- Las constancias de compatibilidad urbanística, contendrán y proporcionarán:

- I.- La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II.- Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III.- La identificación catastral;
- IV.- El número oficial;
- V.- El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- VI.- El alineamiento respecto a las vías o espacios públicos de propiedad federal, estatal o municipal;
- VII.- La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VIII.- Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona;
- IX.- La valoración de inmuebles del patrimonio natural y cultural;
- X.- Las afectaciones por proyectos de obras en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; *Reforma 14/08/2006.*
- XI.- Las discontinuidades geológicas que se encuentren en el predio o en el área, que puedan limitar el uso de suelo; y *Reforma 14/08/2006.*
- XII.- Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación o programas de desarrollo urbano. *Adición 14/08/2006.*

ARTICULO 159.- Las constancias de compatibilidad urbanística tendrán una vigencia de tres años, a partir de la fecha de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 160.- 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.

ARTICULO 161.- Las constancias de compatibilidades urbanísticas, no constituyen apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

ARTÍCULO 162.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ningún acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanísticas.

ARTÍCULO 163.- Los ayuntamientos expedirán constancias de compatibilidad urbanística, que amparen la ejecución de prototipos de vivienda en varios lotes o predios o en conjuntos habitacionales.

ARTÍCULO 164.- Cuando un constructor modifique el prototipo, deberá solicitar individualmente las constancias a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 165.- Los ayuntamientos expedirán informes de compatibilidad urbanística a la persona física o moral que los solicite, sin que ésta acredite la propiedad o posesión del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y programas de desarrollo urbano.

Dichos informes no tendrán validez legal para realizar trámites de fraccionamiento, condominio, relotificación, fusión o subdivisión de áreas y predios, así como de licencias de construcción u otras análogas.

ARTICULO 166.- 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 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.

ARTICULO 167.- La autoridad competente, requerirá en todo caso a la persona que contravenga lo dispuesto en el artículo anterior, para que se ajuste al mismo; en caso de no hacerlo ésta, en el plazo que le será previamente fijado, se procederá en los términos de dicho artículo.

ARTICULO 168.- La SEPLADE 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 de desarrollo urbano y en las constancias de compatibilidad urbanística. *Reforma 08/08/2005.*

CAPITULO V DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

ARTICULO 169.- Para los efectos de este Código, se entiende por infraestructura urbana, los sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes y servicios para el buen funcionamiento de los centros de población, en beneficio de la comunidad, tales como: estructura vial, electricidad, teléfonos, agua potable y drenaje.

Por equipamiento urbano, al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, destinados a prestar a la población los servicios administrativos, educativos, comerciales, de salud y asistencia, recreativos, vialidades y otros, así como los inmuebles, edificios y espacios públicos o privados, en los que se desarrollen las actividades económicas.

Por servicios urbanos, las actividades operativas públicas o concesionadas a particulares, para satisfacer necesidades colectivas, tales como: transportes, recolección de basura, distribución de agua, vigilancia, bomberos, jardines, cementerios, mercados y centros educativos.

ARTÍCULO 170.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos, serán autorizados por la SEPLADE o el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en este Código. *Reforma 08/08/2005.*

ARTICULO 171.- La solicitud para autorizar la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte, de algunos de los sistemas de infraestructura básica, el equipamiento primario o servicios urbanos, deberá presentarse por escrito ante la SEPLADE o el ayuntamiento correspondiente.

Reforma 08/08/2005.

ARTÍCULO 172.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes elementos:

I.- Un plano de conjunto de la zona de influencia, señalándose la extensión y ubicación de la obra;

II.- La memoria descriptiva del proyecto, que incluya la infraestructura urbana y el equipamiento necesario para el desplazamiento de las personas, comprendiendo las facilidades para personas con discapacidad; *Reforma 14/08/2006.*

III.- El régimen financiero para la ejecución de la obra;

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 fraccionamiento, condominios, desarrollos

especiales, fusiones o subdivisiones, en su caso. *Reforma 14/08/2006.* **ARTÍCULO 173.-** 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.- Procedimiento para su realización; V.- Medios para la satisfacción de la demanda; VI.- Régimen financiero para la ejecución de la obra; VII.- El impacto ambiental; y VIII.- La estructura vial y el sistema de transporte, así como las otras redes

tales como las de electricidad, agua potable y drenaje. **ARTICULO 174.-** 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 175.- El Gobierno del Estado en su caso, y 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.

CAPITULO VI DEL SISTEMA ESTATAL DE PROTECCION CIVIL

ARTICULO 176.- El Sistema Estatal de Protección Civil tiene por objeto propiciar la seguridad de los individuos que habitan su territorio de los efectos de un desastre, provocado por agentes naturales o emergencias urbanas.

El Consejo Estatal de Protección Civil a través de la Unidad Estatal de Protección Civil tendrá a su cargo la operación del Sistema Estatal de Protección Civil.

ARTICULO 177.- Los gobiernos estatal y municipales, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y dentro del Sistema Nacional de Protección Civil, tenderán a reducir o eliminar la pérdida de vidas humanas o la destrucción de bienes materiales y el daño al ambiente, así como la interrupción de las actividades socioeconómicas y la prestación de los servicios públicos.

ARTICULO 178.- La infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos en el Estado deberán distribuirse en el territorio, en forma programada y sistemática, de manera que los efectos de un eventual desastre, no se vean incrementados por la ausencia de estos elementos o instrumentos.

ARTICULO 179.- Las acciones e inversiones que en materia de protección ecológica, conservación y mejoramiento realicen los gobiernos locales deberán

atender también al análisis de la prevención y posible reducción de los efectos destructivos de un posible desastre o emergencia urbana.

ARTICULO 180.- Los programas de desarrollo urbano, deberán prever la posibilidad de adecuarse, en caso de emergencia, a los requerimientos que se presenten.

Para tal efecto en ellos se incluirán los factores de riesgos potenciales que deberán tomarse en cuenta para la zonificación, determinación de usos y destinos, expedición de licencias y autorizaciones en materia de construcción, fraccionamiento y condominio y expedición de concesiones para la explotación de bancos de materiales.

ARTICULO 181.- Para la autorización de nuevos centros de población, fraccionamientos, condominios, obras de infraestructura urbana, equipamiento e instalaciones industriales, comerciales y de servicios, se tomarán en cuenta las restricciones y especificaciones en materia de Protección Civil incorporadas en los programas de desarrollo urbano.

En caso necesario se solicitará opinión y/o dictamen del Consejo Estatal de Protección Civil sobre todo cuando se trate de instalaciones que originen gran flujo de personas, instalaciones de alto riesgo como gaseras, poliductos, gasolineras, talleres y fábricas que manejen materiales inflamables, explosivos o tóxicos y unidades de transporte masivo de éstos.

ARTICULO 182.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos tomarán en cuenta el contenido del Atlas Estatal de Riesgos, en la formulación de los programas de desarrollo urbano.

Asimismo los ayuntamientos incluirán en los reglamentos de construcciones las especificaciones de calidad que deban reunir las edificaciones con el objeto de evitar desastres por percances o accidentes.

ARTICULO 183.- Para la autorización de construcciones, desarrollos habitacionales, industriales, comerciales y servicios o anuncios se tomarán en cuenta los estudios sobre fallas geológicas, velocidades máximas de los vientos dominantes y fenómenos meteorológicos que propicien inundaciones.

CAPITULO VII DE LA PARTICIPACION SOCIAL

ARTICULO 184.- El Ejecutivo del Estado y los municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad en los procesos de planeación y

programación del desarrollo urbano y vivienda, en los términos del presente Código y de las demás disposiciones jurídicas aplicables, a través de los órganos de colaboración municipal, vecinal y ciudadana y de los comités de Solidaridad.

ARTICULO 185.- Para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo y los municipios del Estado:

I.- Convocarán a representantes de las organizaciones obreras, empresariales, de campesinos y productores agropecuarios, de las comunidades, de instituciones educativas, de instituciones privadas no lucrativas y comités de Solidaridad, para que manifiesten su opinión y propuestas;

II.- Celebrarán convenios de concertación con organizaciones obreras para la protección del ambiente en los lugares de trabajo y unidades habitacionales; con organizaciones campesinas y comunidades rurales para el establecimiento, administración y manejo de áreas naturales protegidas; y para brindarles asesoría ecológica, en las actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de los recursos naturales; con organizaciones empresariales, para acciones relacionadas con la protección del ambiente; con instituciones educativas y académicas, para la realización de estudios e investigaciones en la materia de desarrollo urbano, ecología y vivienda; con organismos civiles e instituciones privadas no lucrativas para emprender acciones de desarrollo urbano y ecológicas conjuntas; así como con representaciones sociales y con comités de Solidaridad en el desarrollo urbano, la ecología y la vivienda; y

III.- Promoverán la concertación con los diversos medios de comunicación masiva para la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano, ecología y vivienda.

Los particulares que deseen participar en los procesos anteriores, lo podrán hacer a través de los órganos competentes, sin perjuicio de los derechos y las garantías que tengan y que puedan ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

ARTICULO 186.- Los gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano respectivos; para lo cual, darán difusión y establecerán las bases necesarias para su exposición, a través de la Comisión Estatal y de las Comisiones Municipales, así como del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, de los Comités Municipales de Planeación para el Desarrollo, los Consejos Municipales de Solidaridad y comités de Solidaridad.

ARTÍCULO 187.- En todos los casos en que los gobiernos estatal y municipales lo estimen necesario, solicitará la opinión de las organizaciones de profesionales en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos y, en general, todos aquellos que en cada caso se apliquen.

ARTÍCULO 188.- Para efectos del presente Código, se entenderá por:

I.- Comités de manzana: aquella agrupación de personas que se constituyen en cada manzana de los centros de población de cada Municipio de la Entidad;

II.- Asociación de residentes: aquellos que se integran por los comités de manzana respectivos;

III.- Junta de vecinos: aquellos que se integran en cada centro de población, con la participación de las asociaciones de residentes; y

IV.- Comité de Solidaridad: es la Asociación Ciudadana de voluntarios con el objeto de promover el mejoramiento productivo de su nivel de vida, a través de acciones, obras o servicios contemplados en el Programa Nacional de Solidaridad.

ARTÍCULO 189.- Los acuerdos que resulten de las reuniones de trabajo que realicen las agrupaciones de colonos a que se refieren los artículos anteriores deberán ser canalizados a las autoridades competentes, a través de la Comisión Estatal y los Comités de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTICULO 190.- Los comités de manzana, las asociaciones de colonos, los Comités de Solidaridad o las juntas de vecinos, podrán apoyarse y coordinarse con las autoridades competentes, para participar en la elaboración de programas con la información y apoyos técnicos necesarios y para el financiamiento y ejecución de acciones, obras o servicios por cooperación, con la participación que corresponde a los Comités Municipales o a los Consejos Municipales de Solidaridad.

TITULO CUARTO DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANUNCIOS

CAPITULO I DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

ARTICULO 191.-Toda obra de construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción o demolición de fincas rústicas o

urbanas requerirá licencia expresa, otorgada por el ayuntamiento respectivo con anterioridad al inicio de la obra.

Dicha licencia deberá obtenerse en todo tipo de obras públicas o privadas, independientemente del régimen de propiedad o ubicación de los predios.

Los Ayuntamientos, una vez concluida una edificación, ampliación, reconstrucción o remodelación y cerciorados que se ejecutó conforme a lo autorizado, se encuentran obligados a expedir la correspondiente constancia de habitabilidad o uso de la misma. Sin esta constancia no se podrá habitar o utilizar una edificación. **Adición Decreto 193 14/08/2006.**

ARTICULO 192.- La expedición de licencias para construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción o demolición se apegará a los lineamientos establecidos en este Código, los programas de desarrollo urbano, el Reglamento de Construcciones del Municipio, las ordenanzas y especificaciones técnicas de construcción aprobadas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 193.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato en el que se incluirá el alineamiento, el número oficial, la constancia de compatibilidad urbanística y la licencia de construcción. Lo anterior con el objeto de agilizar y simplificar los trámites administrativos en materia de vivienda y construcción.

El solicitante deberá exhibir los siguientes documentos:

I.- Solicitud;

II.- Planos y Memorias de calculo suscritos por el Perito Responsable;

Reforma 14/08/2006.

III.- Recibo de Pago de Derechos; y

Reforma 14/08/2006.

IV.-Estudio geológico y/o geofísico para la detección de posibles discontinuidades geológicas activas o potencialmente activas, con antigüedad no mayor a seis meses, en los siguientes casos:

a).- Construcciones mayores a 800 metros cuadrados o que contengan más de tres niveles;

b).- Obras de nueva creación en terrenos ubicados sobre discontinuidades geológicas en el suelo cuya trayectoria probable las afecta; y

c).- Para la autorización de fraccionamientos, desarrollos especiales y condominios.

La solicitud deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, y el perito responsable en su caso, en las formas que expida el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento deberá resolver el mismo día sobre la solicitud entregando la licencia autorizada. En caso de que se trate de obras que requieran un análisis más detallado, la licencia se entregará dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles, de no hacerse así el solicitante considerará que ha sido autorizada la solicitud y podrá iniciar la obra.

La licencia de construcción que expida el Ayuntamiento deberá contener mínimo los siguientes requisitos:

- 1).- El tipo de autorización y alcance de la ejecución de la obra;
- 2).- La vigencia de la licencia; y
- 3).- La información referente a las discontinuidades geológicas que tenga el predio, de las que el ayuntamiento tenga conocimiento.

Adición 14/08/2006.

ARTÍCULO 193.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato en el que se incluirá el alineamiento, el número oficial, la constancia de compatibilidad urbanística y la licencia de construcción. Lo anterior con el objeto de agilizar y simplificar los trámites administrativos en materia de vivienda y construcción.

El solicitante deberá exhibir los siguientes documentos:

- I.- Solicitud;
- II.- Planos y Memorias de cálculo suscritos por el Perito Responsable; y
- III.- Recibo de Pago de Derechos.

La solicitud deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, y el perito responsable en su caso, en las formas que expida el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento deberá resolver el mismo día sobre la solicitud entregando la licencia autorizada. En caso de que se trate de obras que requieran un análisis más detallado, la licencia se entregará dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles, de no hacerse así el solicitante considerará que ha sido autorizada la solicitud y podrá iniciar la obra.

ARTICULO 194.- La expedición de licencia de construcción no requerirá la responsiva del perito cuando se trate de las siguientes obras:

I.- Arreglo de techos con claro menor de 4.00 M sin afectar partes estructurales importantes;

II.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2.50 M;

III.- Apertura de claros de 1.50 M como máximo en construcción hasta de dos niveles sin que se afecte elementos estructurales y no cambie el uso o destino del inmueble;

IV.- Instalación de aljibe, fosa séptica y albañales; y

V.- Edificación de vivienda unifamiliar mínima con un máximo de 60.00 M² construidos, y claros menores de 4.00 M, en las zonas que el Ayuntamiento designe. Para este tipo de obras, el Ayuntamiento en coordinación con los Colegios de profesionistas, brindarán a manera de servicio social la asesoría que esté a su alcance.

ARTICULO 195.- No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

I.- Resanes y aplanados interiores;

II.- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;

III.- Pintura y revestimientos interiores;

IV.- Reparación de albañales;

V.- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;

VI.- Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;

VII.- Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas de predios no considerados dentro del patrimonio cultural. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;

VIII.- Divisiones interiores prefabricadas, en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IX.- Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

X.- Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras;

XI.- Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 M2, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no operará cuando se trate de inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural del Estado;

XII.- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes; y

XIII.-Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

ARTÍCULO 196.-En los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales el Ayuntamiento no expedirá licencias para la edificación, sin antes comprobar que el fraccionamiento, condominio o desarrollo especial fue autorizado por la Comisión Estatal o la SEPLADE según corresponda.

El Ayuntamiento correspondiente no expedirá la autorización de habitabilidad o uso de las viviendas, locales, departamentos o de cualquier edificación, hasta en tanto el fraccionamiento, condominio o desarrollo especial no presente un avance en las obras de urbanización de un 50%, salvo que se trate de fraccionamientos de interés social. Los fraccionadores y promoventes de condominio serán corresponsables para que se cumpla esta disposición.

También se requerirá la aprobación de la SEPLADE cuando se trate de desarrollos comerciales y de servicios que ocupen una superficie superior a los 5,000 metros cuadrados, en los demás casos corresponderá al Ayuntamiento dictaminar lo conducente, para lo cual contará con un plazo máximo de 10 días hábiles.

Para el dictamen de los mismos se aplicarán las normas técnicas relativas a los fraccionamientos y condominios.

Reforma 14/08/2006.

ARTICULO 197.- El Ayuntamiento no expedirá licencias provisionales, por lo que se deberán cumplir todos los requisitos con anterioridad al otorgamiento de la licencia.

ARTICULO 198.- Permiso es el documento expedido por el Ayuntamiento relacionado con alguna acción accesoria o conexas a una obra de construcción, como por ejemplo la ocupación de la vía pública, la tala de árboles y otros.

ARTICULO 199.- Autorización es el documento por el que el Ayuntamiento concede el uso o factibilidad de utilizar un servicio público en relación con una obra de construcción.

CAPITULO II DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA

ARTICULO 200.- Se denominan peritos responsables a aquellos ingenieros o arquitectos registrados en el Ayuntamiento con ese carácter y a quienes él les concede la facultad de signar, como requisito indispensable para su otorgamiento, las solicitudes de licencias para construcciones o demoliciones, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este Código y el Reglamento de Construcción en la ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia con su intervención.

ARTÍCULO 200 BIS.- La SEPLADE deberá integrar un registro de Peritos responsables y de laboratorios de calidad para las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales, con el fin de que se aplique en aquellos Municipios que no cuenten con un registro propio.

Adición 14/08/2006.

ARTICULO 201.- Para los efectos de este Código, se entiende que un Perito Responsable otorgará responsiva profesional cuando:

- I.- Suscriba una licencia de construcción o demolición;
- II.- Acepte la responsabilidad de una obra suspendida para reiniciarla;
- III.- Ejecute una obra o acepte la responsabilidad; y
- IV.- Suscriba un dictamen de carácter arquitectónico o estructural.

ARTÍCULO 202.- Los peritos reglamentados por este Código se clasifican en dos grandes grupos: peritos responsables y peritos especializados. Los primeros son los que pueden signar solicitudes de licencias de toda clase de obras debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera de un perito especializado. Los segundos son aquellos que sólo pueden signar solicitudes de licencias para obras o parte de ellas, que perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura o del urbanismo, presente problemas particulares. Para el debido

reconocimiento de cada uno de los grupos, deberá anteceder al número de registro la razón: Perito responsable o perito especializado, según sea el caso.

Se consideran especialidades para los efectos de este Código las siguientes: cálculo de estructuras de acero; cálculo de estructuras de concreto; mecánica de suelos; ingeniería sanitaria; urbanismo; ingeniería geológica o geofísica; pavimentos; instalaciones eléctricas; instalaciones de gas; clima artificial; acústica; restauración de monumentos y cualquiera otra actividad técnica que el ayuntamiento estime merecedora de tal calidad previo dictamen de la Comisión de Admisión de Peritos respectiva. *Reforma 14/08/2006.*

El campo que para los efectos de autorización de solicitudes abarque una especialidad será determinada por la Comisión de Admisión.

En caso de daños en las construcciones por la aparición de discontinuidades geológicas, estos no serán imputables al perito responsable o a las autoridades si dichas discontinuidades no se encontraban asentadas en el sistema de información que contiene el registro de las mismas o en los programas de desarrollo urbano. *Reforma 14/08/2006.*

ARTICULO 203.- El perito responsable de obra tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Verificar que los proyectos estén acordes y cumplan con las especificaciones del presente Código, de la constancia de compatibilidad urbanística y de los programas de desarrollo urbano;

II.- Investigar que no existan factores de riesgo en el predio a construir, como fallas geológicas, terrenos minados o conformados por rellenos inadecuados, zonas inundables, instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones que puedan ocasionar fisuras en techos y muros o colapsos estructurales, así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la seguridad de la construcción;

III.- Dirigir y vigilar que la obra se desarrolle con apego al proyecto aprobado;

IV.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Código, el Reglamento y las especificaciones técnicas de construcción;

V.- Llevar en la obra un libro bitácora foliado y encuadernado en el cual se anotarán los siguientes datos:

a).- Nombre, atribuciones y firma del Perito y de la autoridad municipal.

- b).- Fechas de las visitas del perito responsable de la obra.
 - c).- Materiales empleados y resultados de control de calidad de los mismos.
 - d).- Procedimientos generales de construcción por etapa.
 - e).- Fecha de iniciación de cada etapa de construcción.
 - f).- Incidentes y accidentes.
 - g).- Observaciones e instrucciones del perito responsable de la obra.
 - h).- Observaciones de los inspectores del Ayuntamiento.
 - i).- Observaciones de los profesionales especialistas que hayan otorgado responsiva profesional en la obra.
- VI.- Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción, un mínimo de dos visitas por semana mientras se lleven a cabo trabajos relativos a la estructura del edificio; transcurrida esta etapa, la frecuencia puede ser de un mínimo de una vez cada dos semanas;
- VII.- Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y número de registro como perito;
- VIII.- Verificar que se encuentre en la obra una copia de la licencia de construcción, constancia de compatibilidad urbanística y de los planos autorizados; y
- IX.- Refrendar su calidad de perito en el mes de enero de cada año actualizando sus datos.

ARTICULO 204.- Las funciones del perito responsable de obra, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

- I.- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del perito responsable de obra. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cuál será suscrita por una persona designada por el Ayuntamiento, por el perito responsable y por el propietario de la obra. El cambio de perito responsable no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir. El Ayuntamiento ordenará la suspensión de la obra cuando el perito responsable no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo Perito;

II.- Cuando no ha refrendado su calidad de perito responsable de obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional; y

III.- Cuando el Ayuntamiento autorice la ocupación de la obra. El término de las funciones del perito responsable de obra no le exime de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

ARTICULO 205.- Para efectos del presente Código, la responsabilidad profesional de carácter civil y administrativo de los Peritos Responsables de Obra, concluirá a los 5 años de la terminación de la obra.

Dentro del mismo lapso, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsiva.

ARTICULO 206.- El Ayuntamiento, previa opinión de la Comisión de Admisión, podrá determinar la suspensión de su registro a un Perito, cuando haya incurrido en violaciones al presente Código y demás disposiciones legales aplicables.

Se dará aviso de la suspensión al Colegio respectivo.

La suspensión se dictará por un lapso de 3 meses a 3 años o en casos extremos, podrá ser definitiva sin liberar al perito de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido.

CAPITULO III DE LA VIA PÚBLICA

ARTICULO 207.- Vía pública es todo espacio de uso común que por la costumbre o disposición de autoridad competente, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con este Código y demás leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por el plano virtual vertical sobre la traza del alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las Unidades Administrativas del Gobierno del Estado o del Municipio, en el Archivo Histórico del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio municipio. Esta disposición será aplicable a todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público a que se refiere la Ley Orgánica Municipal.

ARTICULO 208.- Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión o fraccionamiento aprobados aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del municipio, para cuyo efecto, la Unidad Administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro de Programas de Desarrollo Urbano, al Registro Público de la Propiedad y a la Dirección General de Catastro para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

ARTICULO 209.- Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes de dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones contenidas en este Código y en la Ley Orgánica Municipal.

La determinación de vía pública oficial la realizará el Ayuntamiento a través de las constancias de compatibilidad urbanística, números oficiales y derechos de vía de conformidad con la documentación técnica de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y Parciales o los estudios que se realicen para tal efecto.

Igualmente corresponde al Ayuntamiento determinar las secciones oficiales de las calles, la cancelación de éstas y sus ampliaciones, reducciones o prolongaciones.

Los sobrantes de alineamiento resultantes de la rectificación de una vía pública podrán ser enajenados, aunque tendrán derecho del tanto los propietarios de los predios colindantes. En el caso de que estos sobrantes constituyan el frente de dichos predios, forzosamente se deberán enajenar a ellos, o en su caso permanecerán bajo el dominio municipal.

ARTÍCULO 210.- Se requiere de permiso o autorización del Ayuntamiento para:

- I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;

III.- Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción;

IV.- Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y

V.- Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

Podrá otorgarse permiso o autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando el Ayuntamiento las realice.

ARTICULO 211.- No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción aunque esta sea voladiza;

II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

III.- Para conducir líquidos por su superficie;

IV.- Para depósito de basura y otros desechos;

V.- Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado; y

VI.- Para aquellos otros fines que el ayuntamiento considere contrarios al interés público.

ARTICULO 212.- Los permisos, autorizaciones o concesiones que el ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos, autorizaciones o concesiones serán siempre revocables, intransferibles y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los

servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

En los permisos que el Ayuntamiento expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

ARTICULO 213.- Toda persona que ocupe con obras e instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta cuando el Ayuntamiento lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

Igualmente queda prohibido obstruir el libre tránsito por la vía pública, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo.

ARTICULO 214.- Los escombros, excavaciones o cualquier obstáculo en la vía pública originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas o letreros en el día y además con señales luminosas durante la noche. Las dimensiones y características de los señalamientos serán fijados por el Ayuntamiento. Los daños causados por la falta de señales apropiadas serán reparados por el dueño de las obras.

Será motivo de sanción a los propietarios, los contratistas y peritos, la violación de este artículo.

ARTICULO 215.- Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el Ayuntamiento señale. Si este plazo fuese sobreexcedido el mismo Ayuntamiento realizará los trabajos con cargo al dueño.

ARTICULO 216.- Cuando un predio, edificio o construcción de propiedad particular sea motivo de insalubridad o molestia, el Ayuntamiento ordenará al propietario del mismo que haga desaparecer esos motivos en un plazo perentorio, mismo que al ser excedido, dará lugar a que el mismo Ayuntamiento ejecute los trabajos necesarios con cargo al dueño.

ARTICULO 217.- En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Cuando se tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado el Ayuntamiento a pagar cantidad alguna y el costo de retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

ARTÍCULO 218.- Las obras o instalaciones aéreas y subterráneas deberán apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del Ayuntamiento.

ARTICULO 219.- El Ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas.

Previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un sólo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio, y deberá ser claramente legible a un mínimo de veinte metros de distancia.

El Ayuntamiento podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual lo notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días naturales más.

CAPITULO IV DE LOS PROYECTOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS

ARTICULO 220.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por este Código, los programas de desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas de la materia que apruebe el Ayuntamiento.

Dichos proyectos se analizarán para su aprobación tomando en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones y la ubicación de éstas.

En las zonas próximas a las fallas geológicas, el Municipio determinará la calidad de los materiales y las especificaciones de edificación que deberán observarse en todas las obras públicas y privadas. *Reforma 19/03/1995.*

ARTICULO 221.- La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo en la forma y términos consignados en la respectiva licencia y de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

Los peritos responsables de obra, o los propietarios en su caso, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en el reglamento de construcciones respectivo y en sus especificaciones técnicas complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias, y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

ARTÍCULO 221 BIS.- Las aguas pluviales no deben ser descargadas directamente a la red sanitaria, ni mezclarse con aguas negras. Las aguas pluviales deberán canalizarse hacia áreas jardinadas, pozos de absorción, aljibes o cisternas con la finalidad de ser reutilizadas, este tipo de infraestructura deberá estar provista de obras de excedencia a fin de evitar inundaciones en caso de lluvias extraordinarias, las cuales si podrán conectarse a la red de drenaje pluvial y de no existir este último, podrán descargarse a la red sanitaria o verterse superficialmente a la vialidad, sin que esto afecte a los predios o construcciones vecinas. *Adición 14/08/2006.*

ARTICULO 222. Los proyectos de edificaciones nuevas incluirán los espacios suficientes para estacionamiento. Igualmente cuando se cambie el uso del suelo de un predio, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste el predio a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos.

Los requerimientos mínimos en materia de cajones de estacionamiento son los siguientes:

A).- HABITACIÓN

I.-Habitación Unifamiliar:

a).- Menor de 200 M2, 1 cajón por vivienda. b).- Mayor de 200 M2, 2 cajones por vivienda.

II.-Habitación Multifamiliar:

a).- Menor de 120 M2, 1 cajón por vivienda. b).- Mayor de 120 M2 y menor de 250 M2, dos cajones por vivienda. c).- Mayor de 250 M2, 3 cajones por vivienda.

B).- SERVICIOS

I.-Oficinas y Comercios, 1 cajón por cada 50 M2;

II.-Salud, 1 cajón por cada 50 M2;

III.-Educación y Cultura:

a).- Básica y Media, 1 Cajón por aula. b).-Superior, 1 Cajón por cada 20 M2. IV.-
Instalaciones Religiosas, 1 cajón por cada 100 M2 construidos; V.-Sitios Históricos, 1
cajón por cada 100 M2 de terreno; VI.-Centros de Reunión y salas de espectáculos, 1
cajón por cada 10

concurrentes; VII.-Centros de Reunión Deportivos, 1 cajón por cada 20 concurrentes;
VIII.-Baños y clubes deportivos, 1 cajón por cada 75 M2; IX.-Alojamiento: a).- Hoteles,
Moteles, Casas de Huéspedes y Albergues, un cajón por cada 50 M2

construidos. X.-Instalaciones de Seguridad, un cajón por cada 50 M2

construidos; XI.-Servicios Funerarios: a).-Cementerios, 1 cajón por cada 500
M2 de terreno.

b).-Agencias Funerarias y Crematorios, un cajón por cada 20 M2 construidos.

XII.-Servicios de Comunicaciones y Transportes, 1 cajón por cada 50 M2 construidos.

C).- INDUSTRIA I.-Industrias: a).-Área de oficinas, 1 cajón por cada 50 M2 construidos.

b).-Área de nave industrial, 1 cajón por cada 200 M2 construidos. Para efectos del
párrafo anterior, los reglamentos Municipales establecerán las características que se
deberán cumplir para los cajones de estacionamiento, apegándose a las características
mínimas que se establecen en el presente Artículo.

Los proyectos correspondientes deberán considerar las dimensiones de los cajones, los radios de giro, las alturas reglamentarias y el ancho y las pendientes de las rampas de acceso, elementos que deben tener los materiales adecuados y los espacios suficientes para que la circulación de los vehículos sea segura, fluida y cómoda.

Reforma 14/08/2006.

ARTICULO 223.-Las rampas para vehículos en los estacionamientos deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Los arroyos de circulación de la entrada y la salida tendrán un ancho mínimo de 2.50 mts.;

II.- Las entradas y salidas de rampas que desemboquen en la vía pública deberán disponerse de tal forma que permitan una buena visibilidad y no interrumpan la circulación;

III.- Los estacionamientos públicos deberán tener carriles separados, para la entrada y salida de los vehículos;

IV.- La altura mínima permitida será de 2.10 mts.;

V.- Las pendientes máximas permitidas serán de conformidad con las siguientes restricciones:

Mínimo Promedio Máximo

ángulo de entrada 14.0 21.4 28.6

ángulo de salida 8.5 14.6 23.5

ángulo de terminación 9.5 12.2 18.0

pendientes de la rampa ---- 10.0 20.0

VI.- En rampas rectas con pendientes mayores del 12% deberán construirse tramos de transición en la entrada y la salida con un ángulo de 6%;

VII.- Los radios mínimos de giro en rampas para automóviles deberán regirse conforme a la tabla:

Radio exterior	Ancho de carril	Radio interior
(m)	(m)	(m)

8.70 a 9.00 3.30 5.40 a 5.70

10.90 a 10.80 3.15 7.35 a 7.05
12.90 a 13.50 3.00 9.00 a 10.50

17.10 a 18.30 2.85 14.25 a 15.45

26.70 a 29.70 2.70 24.00 a 27.00

VIII.- La altura máxima de las guarniciones en rampas será de 15 cm.; y

IX.- Las rampas deberán tener bordillos laterales con anchura mínima de 30 cm.

ARTICULO 224.- La realización de excavaciones, demoliciones, terraplenes o rellenos requerirá firma responsiva de Perito, el que vigilará que se tomen las medidas de seguridad y que se realicen siguiendo estrictamente las especificaciones de construcción.

ARTICULO 225.- En toda obra a ejecutar de construcción, ampliación, remodelación o mejoramiento, estructura, demolición, urbanización, pavimentación, instalación, canalización o similar, el constructor y el perito responsable deberán garantizar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y serán solidariamente responsables por las fallas o vicios ocultos que surjan. *Reforma 14/08/2006*

ARTÍCULO 226.- En caso de que existan deficiencias en las viviendas a que se refiere el artículo anterior debidas a la mala calidad de los materiales o de las construcciones, el propietario deberá corregir por su cuenta las anomalías a satisfacción del Ayuntamiento.

ARTICULO 227.-El Ayuntamiento o la Comisión podrán negar la autorización del desarrollo habitacional o la licencia de construcción, a los constructores que cuenten con antecedentes de mala calidad en obras de construcción consignadas en el Artículo 225. *Reforma 14/08/2006*

Igualmente podrán suspender el otorgamiento de licencias de construcción mientras estén pendientes de corregir las anomalías señaladas en el artículo 226.

ARTÍCULO 228.-Los peritos responsables de las obras a que se refiere el Artículo 225 y 226 serán suspendidos por 3 años en el ejercicio de su función. Dicha suspensión se impondrá de conformidad con los procedimientos que se señalen en la legislación municipal correspondiente. *Reforma 14/08/2006*

En caso de que en el municipio en que se den los hechos consignados en el Artículo 226 no se cuente con reglamento de construcciones, se aplicará supletoriamente la legislación de la materia del Municipio de Aguascalientes.

Reforma 14/08/2006

Tratándose de casos graves, el profesionista que incurra en violaciones a este Código, el reglamento y especificaciones técnicas de construcción, podrá ser inhabilitado para fungir como perito, cuando se demuestre que se obró con mala fe o notoria negligencia.

ARTICULO 229.- El Ayuntamiento supervisará la ejecución de las obras y podrá imponer las medidas correctivas necesarias, que señala el presente Código y el reglamento de construcciones respectivo.

Dicha supervisión no libera al propietario ni al perito responsable del cumplimiento de todas y cada una de las normas técnicas constructivas, por lo que la acción legal por daños o vicios ocultos derivados de este incumplimiento no prescribe y ambos serán responsables solidarios.

CAPITULO V DEL ALINEAMIENTO Y OCUPACION DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTICULO 230.- El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados.

El alineamiento oficial se consignará en la constancia de compatibilidad urbanística, documento que incluirá asimismo los usos del suelo autorizados.

El reglamento de construcciones que cada ayuntamiento expida dispondrá que en un solo documento se consigne el alineamiento, número oficial, constancia de compatibilidad urbanística y licencia de construcción, con el objeto de establecer la ventanilla única en materia de vivienda.

ARTICULO 231.- Cuando en la constancia de compatibilidad urbanística se marque una afectación o restricción al predio, esto no implica que el propietario o poseedor sea limitado en el dominio de la superficie señalada, únicamente se le informa sobre los elementos o características que debe respetar al realizar alguna construcción, fraccionamiento y condominio, o destinar un predio a uso determinado.

ARTICULO 232.- El Ayuntamiento de conformidad con su normatividad municipal, así como con lo dispuesto en las Leyes de Protección Ambiental y Protección Civil del

Estado, establecerá las medidas de protección que deberán cubrir las edificaciones cuando: *Reforma 14/08/2006*

I.- Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;

II.- Acumulen escombros o basuras;

III.- Se trate de excavaciones profundas;

IV.- Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones; *Reforma 19/03/1995.*

V.- Se encuentran próximas a fallas geológicas detectadas o posibles; y

Reforma 19/03/1995

VI.- Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

Reforma 19/03/1995

ARTICULO 233.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos diferentes a los autorizados en la constancia de compatibilidad urbanística o a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la Constancia de Compatibilidad Urbanística en la que se autorice el nuevo uso, el Ayuntamiento ordenará, con base en el dictamen técnico que al efecto se realice, lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras; y

II.- La ejecución de obras, adaptaciones e instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado dentro del plazo que para ello se señale.

ARTICULO 234.- Los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones, y observar además, las siguientes disposiciones:

Reforma 14/08/2006

I.- Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza;

II.- Los predios no edificados excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con construcciones permanentes, de una altura mínima de 2.50 M., construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;

III.- Los predios deberán estar libres de escombros, basura y drenados adecuadamente;
Reforma 14/08/2006

IV.- Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualesquiera que sea el uso que pretenda dárseles; y
Reforma 14/08/2006

V.- Los predios no deberán ser utilizados, ni con carácter provisional, en forma diferente al uso del suelo autorizado. *Adición 14/08/2006*

CAPITULO VI DE LOS ANUNCIOS

ARTICULO 235.- La fijación y colocación de anuncios que sean visibles desde la vía pública; la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público; su uso en lugares públicos y las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación o retiro de anuncios, requiere de licencia o permiso previos expedidos por el Ayuntamiento.

ARTICULO 236.- Para los efectos de este Código se entiende por anuncio todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales e industriales o comerciales. Igualmente se entenderá por anuncio a las carteleras o pantallas y que en ellas se haga publicidad.

ARTICULO 237.- Los anuncios se clasifican de la siguiente manera, en consideración al lugar en que se fijan o coloquen:

I.- De fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales;

II.- De vidrieras, escaparates y cortinas metálicas;

III.- De marquesinas y toldos;

IV.- De piso de predios no edificados o de espacios libres de predios parcialmente edificados;

V.- De azoteas; y VI.- De vehículos. **ARTICULO 238.-** Atendiendo a su duración, los anuncios se clasifican en

transitorios y permanentes:

I.- Se consideran Transitorios:

- 1).- Los volantes, folletos y muestras de productos y en general toda clase de propaganda impresa y distribuida en la vía pública o a domicilio;
- 2).- Los que anuncian baratas, liquidaciones y subastas;
- 3).- Los programas de espectáculos o diversiones;
- 4).- Los que se coloquen en tapiales, andamios y fachadas de obras en construcción; 5).- Los anuncios y adornos que se coloquen con motivo de las fiestas

navideñas o de actividades cívicas o conmemorativas;

- 6).- Los que se coloquen en el interior de vehículos de uso público;
- 7).- Los relativos a propaganda política, durante las campañas electorales; y
- 8).- En general todo aquel que se fije, instale o coloque por un término no mayor de noventa días naturales.

II.- Se consideran Permanentes:

- 1).- Los pintados, colocados o fijados en cercas y en predios sin construir;
- 2).- Los pintados, adheridos o instalados en muros y bardas;
- 3).- Los pintados o instalados en marquesinas y toldos;
- 4).- Los que se fijan o instalan en el interior de los locales a los que tenga acceso el público;
- 5).- Los que se instalan en estructuras sobre predios no edificados;
- 6).- Los que se instalan en estructuras sobre azoteas;

7).- Los contenidos en placas denominativas; 8).- Los pintados o colocados en pórticos y pasajes; 9).- Los pintados o colocados en puestos fijos o semifijos; y 10).- Los pintados y colocados en vehículos. **ARTÍCULO 239.-** Por sus fines, los anuncios se clasifican en: I.- Denominativos, aquellos que sólo contengan el nombre, denominación o

razón social de la persona física o moral de que se trate, profesión o actividad a que se dedique, o el signo o figura con que sea identificada una empresa o establecimiento mercantil;

II.- De propaganda, aquellos que se refieren a marcas, productos, eventos, servicios o actividades análogas para promover su venta, uso o consumo;

III.- Mixtos, aquellos que contengan como elemento de mensaje publicitario, los comprendidos en anuncios denominativos y de propaganda; y

IV.- De carácter cívico, social y político.

ARTICULO 240.- Los anuncios en cuanto a su colocación, podrán ser:

I.- Adosados, aquellos que se fijen o adhieran sobre las fachadas o muros de los edificios o en vehículos;

II.- Autosoportados, aquellos que se encuentran sustentados por uno o más elementos apoyados o anclados directamente al piso de un predio y cuya característica principal sea que su parte visible no tenga contacto con edificación alguna;

III.- De azotea, aquellos que se desplanten sobre el plano horizontal de la misma;

IV.- Pintados, los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura, sobre superficie de las edificaciones o de los vehículos; e

V.- Integrados, los que en alto relieve, bajo relieve o calcados, formen parte integral de la edificación que los contiene.

CAPITULO VII DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS EN MATERIA DE ANUNCIOS

ARTICULO 241.- Se requiere licencia cuando se trata de anuncios permanentes, permiso en caso de anuncios transitorios.

No es necesario obtener licencia para la colocación de placas profesionales, siempre que la superficie total no exceda de un metro cuadrado, ni para establecimientos comerciales cuando sólo sean denominativos y tengan una superficie no mayor de dos metros cuadrados.

ARTICULO 242.- A las solicitudes de licencias para anuncios permanentes o de permisos para anuncios transitorios, cuyas estructuras vayan a ser instaladas, fijadas o colocadas en inmuebles se acompañarán los siguientes documentos:

I.- El proyecto de la estructura en instalaciones;

II.- La memoria correspondiente que contenga los cálculos de estabilidad y seguridad del anuncio y de los elementos que lo integran; y

III.- Responsiva del perito responsable de obra. Tanto el proyecto como la memoria deberán ser suscritos por el perito responsable.

ARTICULO 243.- Los permisos para la colocación o fijación de anuncios transitorios, cuando sean procedentes, no podrán exceder de 90 días naturales. Los permisos para anuncios transitorios tendrán la duración que en ellos se señale y no podrán prorrogarse por motivo alguno.

ARTICULO 244.- Las licencias para anuncios permanentes autorizarán el uso de éstos por dos años naturales contados a partir de la fecha de expedición de la licencia.

Las licencias serán prorrogables por periodos iguales si la prórroga se solicita con 30 días naturales de anticipación cuando menos, a la fecha de vencimiento respectiva y subsisten las mismas condiciones que se hayan tomado en consideración para expedir la licencia original y el aspecto y estado de conservación del anuncio sea satisfactorio de acuerdo a lo establecido en este Código y el reglamento respectivo.

ARTICULO 245.- Expirado el plazo de la licencia o del permiso y el de las prórrogas de aquellas, el anuncio deberá ser retirado por su titular, dentro de un

plazo de treinta días. En caso de que no lo hagan las personas responsables, la autoridad ordenará el retiro a costa de aquellas.

ARTICULO 246.-El Ayuntamiento autorizará o prohibirá los anuncios atendiendo a la zona en que se pretende su fijación o colocación, conforme a los reglamentos que se deriven del presente Código.

ARTICULO 247.- Para los fines de este Código, el territorio de los municipios se dividirá en las siguientes zonas:

- I.- Del patrimonio cultural;
- II.- De conservación ecológica;
- III.- Habitacionales;
- IV.- Industriales;
- V.- Comerciales; y
- VI.- Turísticas.

ARTICULO 248.-Por razones de planificación urbana y previo estudio debidamente fundado y motivado, se podrán modificar, en sus respectivos momentos, la clasificación de las áreas comprendidas en las zonas a que se refiere el artículo anterior; en tal caso, los ayuntamientos procederán a notificar a los interesados del cambio de clasificación de la zona y fijarán un plazo para que ajusten los anuncios a las disposiciones relativas.

ARTICULO 249.- En los lugares no comprendidos dentro de la zonificación establecida, los ayuntamientos podrán autorizar la instalación de anuncios siempre que para ello se observen las disposiciones de este Código y las prevenciones que en cada caso determinen en ejercicio de sus atribuciones.

ARTICULO 250.- Los Ayuntamientos establecerán una vigilancia constante de los anuncios para verificar que se ajusten a los permisos y licencias correspondientes.

ARTÍCULO 251.- No se concederán licencias o prórrogas de las mismas solicitudes con responsiva profesional de peritos que, habiendo incurrido en infracciones a este Código y al reglamento respectivo, no hubieran corregido la irregularidad.

ARTICULO 252.- El reglamento correspondiente determinará los casos en que no se requerirá la intervención del perito responsable para la colocación y fijación de anuncios.

CAPITULO VIII DE LAS NORMAS BASICAS EN MATERIA DE ANUNCIOS

ARTICULO 253.- Los anuncios para su autorización deben reunir los siguientes requisitos:

I.- La publicidad relativa a alimentos, bebidas y medicamentos se ajustará a las disposiciones relativas de la materia;

II.- El contenido y mensaje de los anuncios deberá ser veraz, por lo que se evitará toda publicidad engañosa sobre bienes y servicios que puedan motivar erróneamente al público;

III.- El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, no pudiendo emplearse palabras en otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera debidamente registrados conforme a las disposiciones relativas;

IV.- Cuando el producto o servicio que se pretenda anunciar requiera para su venta al público del registro o autorización previos, se extenderá la licencia o permiso hasta en tanto se exhiban éstos;

V.- Tratándose de los giros reglamentados, se debe acreditar que se cuenta con la licencia de funcionamiento antes de autorizar la colocación de anuncios denominativos o de propaganda;

VI.- Los anuncios permanentes deberán tener las dimensiones, aspectos y ubicación adecuados para no desvirtuar los elementos arquitectónicos de los edificios en los que se pretendan colocar o estén colocados; y para que al proyectarse en perspectiva sobre una calle, edificio o monumento, armonicen con estos elementos urbanos;

VII.- Los anuncios en tapiales, andamios y fachadas de obras en proceso de construcción, estarán limitados en su duración a la de la obra en que estén colocados y serán de dos tipos:

a).- Relacionadas con la obra y sólo podrán contener los datos relativos a créditos profesionales de empresas o personas físicas. Se colocarán en los

lugares y con los formatos que presente y determine el perito responsable de obra, observando los requisitos aplicables de este código;

b).- No relacionados con la obra, como comerciales y culturales, los que se fijarán en carteles que reúnan los requisitos del presente ordenamiento.

VIII.- Los anuncios que contengan mensajes escritos, tales como noticieros y anuncios hechos a base de letreros, imágenes y elementos cambiantes o móviles sólo se permitirán en lugares visibles desde las plazas o jardines públicos o en vías de tránsito, siempre que estén a una altura tal que no interfieran la señalización oficial de cualquier tipo y que no perjudiquen el aspecto de los edificios. Queda prohibida su instalación en lugares visibles desde las vías rápidas o de circulación continua;

IX.- Los adornos que se coloquen durante la temporada navideña, en fiestas cívicas nacionales o en eventos oficiales, no deberán obstruir los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública;

X.- Cuando se utilicen como medios publicitarios a individuos que representen personajes tradicionales, aquéllos podrán realizar sus actividades en las plazas, jardines públicos o en el interior de locales comerciales, pero nunca en cualquier lugar de la vía pública, en que entorpezcan el tránsito;

XI.- Se podrá permitir el cambio de leyenda y figura de anuncios durante la vigencia de la licencia respectiva, sometiénolo a la consideración del ayuntamiento, conforme las disposiciones del presente Código;

XII.- Se permite la pintura y fijación de anuncios sobre las fachadas principales y muros exteriores de los edificios, siempre que la superficie que ocupen no exceda del 30% de la superficie total de la fachada y de los muros, descontada de lo que ocupen los vanos, puertas y ventanas;

XIII.- Sólo se permitirán anuncios en las bardas de predios no edificados y en las de predios destinados a usos comerciales o industriales, si no excede del 30% de la superficie de las bardas, excepto en el caso de anuncios de partidos políticos, siempre que cuenten con la autorización previa del propietario del inmueble;

XIV.- Los rótulos o anuncios en las marquesinas deberán colocarse en el borde exterior o en el espesor de las mismas y con sujeción a las condiciones y requisitos técnicos que se consignan en el presente Código;

XV.- En los muros laterales de las edificaciones se podrá permitir la pintura de anuncios comerciales, siempre y cuando sean estéticos o decorativos. Cuando se

trate de anuncios no comerciales, la mención de la firma o razón social que lo patrocine no excederá del 30% de la superficie utilizada;

XVI.- El texto y contenido de los anuncios en los puestos o casetas, fijos o semifijos, instalados en la vía pública deberán relacionarse con los artículos que en ellos se expendan y sus dimensiones no excederán del 20% de la envolvente o superficie total;

XVII.- Los anuncios que sean luminosos, deberán cumplir para autorizarse, con las disposiciones especiales contenidas para cada caso en los términos del presente Código y con los siguientes requisitos:

a).- No deberán contener reflejos o concentraciones intensas de luz;

b).- Las alternativas de luz y oscuridad deberán guardar un ritmo que no moleste o dañe la vista de las personas; y

c).- Las alternativas de luz en los anuncios serán de un 50% en las arterias comerciales y primer cuadro de la ciudad y de un 33% en las demás vías;

XVIII.- En el interior de las estaciones y terminales de transportes de servicio público, se permitirán aquellos anuncios que tengan relación con el servicio público que en ellos se presta.

Dichos anuncios estarán distantes de los señalamientos propios de estos lugares y su texto, colores y demás particularidades serán tales que no se confundan con los señalamientos citados, ni obstaculicen o entorpezcan la libre circulación de las personas y el movimiento de sus equipajes; y

XIX.- En el tiempo en que no se desarrollen campañas político-electorales, los anuncios de carácter político se sujetarán a las disposiciones del presente código.

ARTÍCULO 254.- Queda estrictamente prohibido en materia de anuncios, salvo lo señalado en la fracción anterior:

I.- La publicidad cuyo texto, figuras o contenido inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, promueva la discriminación de raza o condición social;

II.- Salientes del alineamiento del edificio cuando se ponga en riesgo la seguridad de las personas;

III.- Conversión en balcón de las marquesinas;

IV.- Colocación de letreros, imágenes, fotografías y otros medios de publicidad en los elementos de fachadas tales como ventanas, puertas, muros de vidrio o plástico que sean visibles de la vía pública;

V.- Colocación de anuncios que, por su ubicación y características, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o de las cosas; ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretenda colocar o afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene;

VI.- Fijación o colocación de anuncios en el piso o pavimento de las calles, avenidas o calzadas, en los camellones y glorietas, en los edificios y monumentos públicos y su contorno, así como en árboles y casetas telefónicas;

VII.- Fijación de propaganda en forma de volantes en árboles, casetas, monumentos arquitectónicos y del patrimonio cultural, así como en muros, puertas y ventanas y lugares semejantes, sin la previa autorización de sus propietarios;

VIII.- Ningún anuncio tendrá semejanza con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, ni en forma ni en palabras, ni tendrá superficies reflectoras parecidas a las que usa en sus señalamientos la Dirección General de Seguridad Pública y Vialidad;

IX.- Colocación de anuncios colgantes, volados o en sobresalientes, o sea aquellas cuyas carátulas se proyecten fuera del parámetro de una fachada, fijándose a ella por medio de ménsulas o voladizos que invadan espacios y vías públicas; y

X.- Emisión o colocación de anuncios, cualquiera que sea su clase o material, en los siguientes lugares:

a).- En las zonas y áreas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto en este código;

b).- En un radio de 250 metros, medido en proyección horizontal del entorno de los monumentos públicos y de los parques y sitios que el público frecuenta por su belleza o interés histórico. Los reglamentos determinarán cuáles son esos sitios y monumentos públicos;

c).- En la vía pública cuando la ocupen, cualquiera que sea la altura o cuando se utilicen los elementos e instalaciones de la misma, tales como pavimento, banquetas, guarniciones, postes, unidades de alumbrado, kioscos, bancas, árboles, así como contenedores de basura, registros telefónicos y buzones de

correo y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, parques, calles y avenidas;

d).- En las casetas o puestos cuando unas y otros estén instalados en la vía pública;

e).- En pedestales, ya sean móviles o fijos, si están sobre la banqueta, arroyo, camellones, etc., de la vía pública;

f).- En las edificaciones autorizadas exclusivamente para habitación, sea unifamiliar o colectivas, así como los jardines y bardas de los predios en que éstas se ubiquen;

g).- En las fachadas de colindancia de cualquier edificación;

h).- En las vías de circulación continua;

i).- A menos de 50 metros de cruces de vías primarias o con vías de circulación continua, de cruces viales con pasos a desnivel y de cruces de ferrocarril;

j).- En los lugares en que llamen intensamente la atención de los conductores y puedan constituir un peligro; y

k).- En los cerros, rocas, árboles, bordos de ríos o presas, etc., y en cualquier otro lugar en que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje.

TITULO QUINTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I DE LA IDENTIFICACION DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTICULO 255.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

ARTICULO 256.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

ARTICULO 257.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

CAPITULO II DE LA COMISION DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO

ARTICULO 258.-Derogado. Reforma 02/06/2001. ARTICULO 259.-Derogado. Reforma 02/06/2001.

ARTICULO 260.-Derogado. Reforma 02/06/2001.

CAPITULO III DE LA CONSERVACION Y MEJORAMIENTO DEL PATRIMONIO

CULTURAL ARTICULO 261.-Derogado. Reforma 02/06/2001. ARTICULO 262.-Derogado.

Reforma 02/06/2001. ARTICULO 263.-Derogado. Reforma 02/06/2001. ARTICULO 264.-Derogado.

Reforma 02/06/2001. ARTICULO 265.-Derogado. Reforma 02/06/2001. ARTICULO 266.-Derogado.

Reforma 02/06/2001. ARTICULO 267.-Derogado. Reforma 02/06/2001.

**CAPITULO IV DEL REGISTRO DEL
PATRIMONIO CULTURAL DEL
ESTADO**

ARTICULO 268.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 269.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 270.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 271.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 272.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 273.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.* **ARTICULO 274.-**Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

ARTICULO 275.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

ARTICULO 276.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

ARTICULO 277.-Derogado. *Reforma 02/06/2001.*

TITULO SEXTO DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACION, FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS

ARTICULO 278.- La autorización de fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de terrenos urbanos o rústicos en el Estado, se otorgará siempre y cuando no se afecten:

- I.- Las Áreas Naturales Protegidas;
- II.- Zonas arboladas y de valores naturales;
- III.- Zonas y monumentos del patrimonio cultural;
- IV.- Las medidas del lote tipo autorizado en la zona y las características del fraccionamiento;
- V.- El equilibrio de la densidad de población y de los coeficientes de construcción y ocupación de los predios;
- VI.- La imagen urbana; y
- VII.- La zonificación primaria y secundaria que marquen los programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 278 BIS.- La autorización para subdividir, fraccionar y construir desarrollos especiales o condominios sólo podrá otorgarse si el propietario cubre el costo al Ayuntamiento y al Gobierno del Estado de lo que erogó por la apertura, ampliación o prolongación de calles o vías públicas y generación de infraestructura que se hubiera realizado en dichos terrenos en términos del presente Código. Dicho valor será actualizado por el Colegio de Valuadores y, en su caso, podrá enterarse a la autoridad respectiva hasta que se urbanice o se transfiera la propiedad, siempre y cuando se otorgue garantía, en términos del Artículo 452 del presente Código, al momento en que se expida dicha autorización.

El propietario quedará exento de dicha obligación si el terreno es propiedad del Gobierno del Estado, de los Municipios o de las instituciones gubernamentales, si el predio es menor a 3000 metros cuadrados o si al momento de generarse la infraestructura a que se refiere el párrafo anterior enteró los gastos correspondientes al Ayuntamiento y al Gobierno del Estado en términos de la legislación aplicable.

Adición 14/08/2006

ARTICULO 279.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 280.- El fraccionamiento, fusión y subdivisión de terrenos ejidales y comunales se registrarán por la Ley Agraria y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 281.- El establecimiento de zonas de urbanización ejidal y la regularización de la tenencia de la tierra de bienes ejidales o comunales deberán ajustarse en lo conducente a la Ley Agraria, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a este Código y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando el fraccionamiento o subdivisión de terrenos ejidales tengan por objeto incorporarse al desarrollo urbano de algún centro de población no ejidal, o se ubiquen dichos terrenos en las áreas de reserva, se aplicarán las disposiciones de este título como si se tratara de propiedad privada.

CAPITULO I FRACCIONAMIENTOS

SECCION PRIMERA CONCEPTO Y CLASIFICACION

ARTICULO 282.- Se entiende por fraccionamiento, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación de fraccionamientos previstos en este Código.

ARTICULO 283.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a la extensión del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; a la compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios

que éstos requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTICULO 284.- Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en los siguientes tipos:

I.- Habitacionales urbanos:

- a).- Residenciales;
- b).- De tipo medio;
- c).- De tipo popular;
- d).- De interés social; y
- e).- Mixtos

II.- Especiales:

- a).- Campestres;
- b).- Granjas de explotación agropecuaria;
- c).- Comerciales;
- d).- Cementerios;
- e).- Industriales;
- f).- Industriales selectivos; y
- g).- Micro productivos; y
- h).- Mixtos.

Reforma Decreto 193 14/08/2006

Reforma Decreto 193 14/08/2006

Adición Decreto 193 14/08/2006

SECCION SEGUNDA NORMAS TECNICAS DEL PROYECTO

ARTICULO 285.- Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán sujetarse a los siguientes tipos de normas técnicas:

I.- De diseño;

II.- De sistemas de agua potable, pluvial y alcantarillado; *Reforma 14/08/2006*

III.- De vialidad; y

IV.- De electrificación y alumbrado público.

ARTICULO 286.- Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes y de donación.

ARTICULO 287.- 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.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello se 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 falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

ARTICULO 288.- Para los efectos de este Código, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, disminuida del área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones o restricciones del predio.

ARTICULO 289.- 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 insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del Ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 290.- La construcción de vivienda multifamiliar o edificios habitacionales dentro de algún fraccionamiento sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 290 BIS.- Cuando en un fraccionamiento, condominio o desarrollo especial se realicen obras de saneamiento, protección o modificación de infraestructura para reducir o suprimir las restricciones existentes en un predio,

el mismo deberá destinarse exclusivamente para mejorar la infraestructura, equipamiento y áreas verdes de la zona. *Adición 14/08/2006*

ARTICULO 291.- Las construcciones en condominio, además de cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán respetar lo previsto en este Código, en cuanto a las densidades y características de las obras, así como a la extensión de las áreas libres, de estacionamiento y de uso común.

ARTICULO 292.- Los Ayuntamientos aprovecharán para infraestructura, equipamiento y servicios, cuando menos el 50% de las áreas de donación que reciban por parte de los fraccionadores, conforme a lo dispuesto en este Código y el dictamen correspondiente.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 293.- Del área total de donación de cada fraccionamiento, cuando menos el 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, cuya superficie será considerada como un bien del dominio público del Municipio. El fraccionador tendrá la obligación de equipar dicha superficie para tales efectos, en los términos que se le señale por parte del Ayuntamiento. Dicha obligación formará parte del dictamen de autorización. El resto de la superficie se entregará limpia y sin escombros.

El Ayuntamiento podrá ejercer actos de dominio a título oneroso o gratuito en términos de lo dispuesto por la Ley Municipal del Estado, respecto de la superficie que exceda de lo contemplado en el Artículo 292 y el párrafo anterior, siempre y cuando tenga como finalidad cualquiera de las siguientes:

I.- La enajenación a título oneroso o permuta para la adquisición de otros inmuebles que se requieran para la atención de los servicios públicos a cargo del Ayuntamiento;

II.- El arrendamiento, donación o comodato, a favor de asociaciones o instituciones privadas que realicen actividades de interés social con un claro beneficio para la población y que no persigan fines de lucro;

III.- La enajenación a título oneroso a favor de personas de derecho privado, que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad;

IV.- La permuta con la Federación o el Estado de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes satisfagan las necesidades de las partes; o

V.- La compra o permuta de bienes inmuebles que sean necesarios para la ampliación o alineamiento de calles o avenidas, así como para la realización de cualquier tipo de obra pública.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 294.- Es obligación del fraccionador donar al Ayuntamiento correspondiente, el equipamiento de limpia y seguridad pública que le sea determinado por el Ayuntamiento.

El área ocupada para equipamiento de seguridad pública será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 295.- Se declara de utilidad pública, la expropiación de la superficie necesaria para establecer obras de liga, entre el predio en el que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente para el futuro crecimiento de esas zonas, en los diversos programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTICULO 296.- Las normas de sistemas de agua potable y alcantarilla do son las que regulan el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales.

ARTICULO 297.-Cuando en los fraccionamientos especiales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo similar, la Comisión Estatal podrá autorizar al fraccionador la construcción de una fosa séptica por lote o planta de tratamiento de agua residual, respetando los lineamientos que éste le señale.

Reforma14/08/2006

ARTICULO 298.- La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la Comisión Nacional del Agua y respetando las especificaciones que ésta determine.

ARTICULO 299.- Cuando en el predio por fraccionar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar según el proyecto de fraccionamiento, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua

l autorización par el cambio de del aprovechamiento hidráulic

ARTICULO 300.- El Ayuntamiento podrá ^{uso} conectar un fraccionamiento a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico, la suficiencia de este servicio. El fraccionador deberá pagar al Ayuntamiento los derechos de conexión correspondientes.

ARTICULO 301.- El presente Código y las normas técnicas expedidas por el Ayuntamiento regularán el proyecto de fraccionamiento, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores,

pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas. **Reforma 14/08/2006**

ARTICULO 302.- Las calles y andadores de los fraccionamientos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Código y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, conforme con la siguiente clasificación:

I.- VIALIDADES REGIONALES O DE ACCESO CONTROLADO: Son aquellas que vinculan a la Ciudad de Aguascalientes, con el sistema carretero regional;

II.- ARTERIAS DE GRAN VOLUMEN: Son las que estructuran el sistema vial de las Ciudades, por lo que son las de mayor importancia por sección y flujo vehicular. Su dimensión aproximada es de 42 metros de sección o ancho;

III.- VIALIDADES SECUNDARIAS: Son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales. Su dimensión va de los 23 metros a los 42 metros de sección o de ancho, dependiendo del flujo vehicular, ya que son un enlace entre vialidades primarias y colectoras;

IV.- VIALIDADES O CALLES COLECTORAS: Son las que enlazan las unidades vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas y pueden servir para dar acceso a los lotes;

V.- VIALIDADES O CALLES LOCALES: Son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes, por lo que son las de menor sección;

VI.- VIALIDAD CERRADA: Son las vías públicas municipales que no tienen una continuidad o liga con otras calles, por encontrarse cerradas o delimitadas en uno de sus extremos. Sin embargo las mismas se consideran como un bien del dominio público de los Municipios, por reunir las características y condiciones a que hace referencia este Código; y

VII.- ANDADORES: Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones.

Todas las vías públicas que se construyan deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidades.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 302 BIS.-En las banquetas de las arterias de gran volumen y de las calles colectoras deberán contemplarse cajetes o arriates para la plantación de árboles.

Adición 14/08/2006

ARTICULO 303.-Las calles colectoras de los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener una longitud mínima en relación a la extensión total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

I.- Residencial, el 15%;

II.-De tipo medio, el 10%; *Reforma 14/08/2006*

III.-De tipo popular, el 7%; y *Reforma14/08/2006*

IV.- De interés social, el 7% *Adición 14/08/2006* | La Comisión Estatal determinará cuando por la dimensión del fraccionamiento, no se justifique la construcción de calles colectoras.

ARTICULO 304.- 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; en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento.

Podrán existir lotes con acceso directo a dicho carril de baja velocidad, pero se destinarán exclusivamente para uso comercial o de servicios.

ARTICULO 305.- 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 una anchura 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 señalada por el mismo y continuidad sin cambios de dirección mayores o significativos. *Reforma14/08/2006*

ARTÍCULO 306.- 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, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse como parte del proyecto de urbanización del fraccionamiento, debiéndose en su caso observar las disposiciones de la autoridad federal correspondiente.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 307.- Cuando 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 deberán ser descontadas del 20% de aquellas que el fraccionador deba donar al Municipio.

Para la operatividad del párrafo anterior, deberá entenderse que los porcentajes para equipamiento, servicios y áreas verdes, a que hacen referencia los Artículos 292 y 293 se deberán respetar, independientemente de los excedentes por anchura de calles.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 308.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse sobre las banquetas en el área próxima a la guarnición y en la colindancia de los predios, sin interferir el área de circulación de peatones.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 309.- Las normas de electrificación y alumbrado público son las 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.

SECCION TERCERA FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS

ARTICULO 310.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos son aquellos ubicados dentro de los límites de un centro de población establecidos en los programas de desarrollo urbano, cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 311.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos residencia les, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 360 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 3 metros o el 10% de la dimensión perpendicular al frente, a partir del alineamiento; superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción, como máximo, en el 80% de la superficie del lote, y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

Reforma 14/08/2006

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas y definidas en el proyecto. En este tipo de fraccionamientos se permitirá por manzana un máximo del 10% de la superficie vendible para la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales de tipo residencial, con una altura máxima de tres

niveles, en las zonas previamente determinadas para ello en el proyecto autorizado por la Comisión Estatal; **Reforma 14/08/2006**

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al Municipio el 12% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

Cuando la totalidad de los lotes tengan cada uno una superficie mínima de 450 metros cuadrados, el fraccionador estará obligado a donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento en las mismas condiciones indicadas;

Reforma 14/08/2006

IV.- Vialidad: las calles colectoras deberán tener una anchura de 20 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 3 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 15 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal.

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; éstos deberán contar con un ancho mínimo de cuatro metros y estar libres de obstáculos, de forma que permitan el acceso de vehículos de emergencia; y

Reforma 14/08/2006

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;

d).- Alumbrado público de vapor de sodio de 250 watts u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

e).- Ductos para redes telefónicas;

- f).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar.
- g).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; *Reforma 14/08/2006*
- h).- Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; *Reforma 14/08/2006*
- i).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles; y
- j).- Equipamiento de limpia y seguridad pública, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento. *Reforma 14/08/2006*

ARTICULO 312.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 176 metros cuadrados.

No podrá haber un porcentaje mayor del 30% del número total de lotes, que tengan un frente mayor de 12 metros, o una superficie mayor de 360 metros cuadrados, para uso habitacional.

Se permitirá la construcción como máximo en el 85% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

Reforma 14/08/2006

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas y definidas en el proyecto.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales de tipo medio, con una altura de hasta tres niveles, en un máximo del 15% de la superficie vendible por manzana, en las zonas previamente determinadas para ello en el proyecto autorizado por la Comisión Estatal;

Reforma 14/08/2006

En estos casos el porcentaje de ocupación por lote se definirá conforme a los índices de densidad autorizados en la zona.

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al Municipio el 13% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

Cuando la totalidad de los lotes tengan cada uno una superficie mínima de 200 metros cuadrados, el fraccionador estará obligado a donar al Municipio el 12.5% de la superficie neta del fraccionamiento en las mismas condiciones indicadas;

Reforma 14/08/2006

IV.- Vialidad: las calles colectoras deberán tener una anchura de 16 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada deberá tener una anchura mínima de 15 metros y se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal.

En el caso de que existan andadores, éstos deberán contar con ancho mínimo de cuatro metros y estar libres de obstáculos, de forma que permitan el acceso de vehículos de emergencia.

Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 60 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; y

Reforma 14/08/2006

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

d).- Alumbrado público de vapor de sodio de 250 watts u otro de calidad similar, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;

e).- Ductos subterráneos para redes telefónicas;

f).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;

g).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; **Reforma 14/08/2006**

h).- Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; **Reforma 14/08/2006**

i).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

j).- Equipamiento de limpia y seguridad pública, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento. **Reforma 14/08/2006**

ARTICULO 313.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 90 metros cuadrados.

No podrá haber un porcentaje mayor de 30% del número total de lotes que tengan un frente mayor a ocho metros, o una superficie mayor de 192 metros cuadrados, para uso habitacional; **Reforma 14/08/2006**

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios, en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un 60%, de las cuales la vivienda multifamiliar vertical superior a dos niveles no podrá rebasar de un 20%, de la superficie vendible, en las zonas determinadas para ello en el proyecto autorizado por la Comisión Estatal;

Reforma 14/08/2006

III.- Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una anchura de 16 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada deberá tener una anchura mínima de 15 metros y se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal.

En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo un ancho de cuatro metros y estar libres de obstáculos, de forma que permitan el acceso de vehículos de emergencia.

Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá tener como mínimo un ancho de cuatro metros y estar situado a una distancia menor de 60 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; y

Reforma 14/08/2006

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

d).- Alumbrado público de acuerdo a la normatividad vigente;

e).- Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, con accesos a minusválidos;

f).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; **Reforma 14/08/2006**

g).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; **Reforma 14/08/2006**

h).- Placas de nomenclatura en los cruces de calles, y señalamientos viales en las calles; y

i).- Equipamiento de limpia y seguridad pública, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento. **Reforma 14/08/2006**

ARTICULO 314.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, 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 la Comisión Estatal, con el Programa de Urbanización que ésta determine.

Estos fraccionamientos deberán tener las mismas características que se establecen para los de tipo popular, con excepción del pavimento de las calles locales, las que se permitirán de asfalto, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 315.- Únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social.

ARTICULO 316.- Se podrán autorizar fraccionamientos de carácter mixto. Estos fraccionamientos son aquellos en que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.

Dicha autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los usos y destinos permitidos para el suelo, y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Código.

Igualmente podrán autorizarse en los centros de población rural fraccionamientos habitacionales con las características de urbanización, requisitos y lineamientos que se establecen en el presente Código. *Reforma 14/08/2006*

ARTICULO 317.- Los programas de desarrollo urbano pueden definir sectores de urbanización mixtos, donde sea viable fijar nuevas dimensiones de los lotes y de las calles, que sustituyen a las indicadas en las normas precedentes y que se convierten en la regla para los fraccionadores que intervienen en este sector.

En el marco de los programas de desarrollo urbano y bajo el control de la Comisión Estatal, el ayuntamiento puede contratar un proyecto urbano de una "parte de ciudad" o de barrio. En este caso, las prescripciones del Proyecto Urbano aprobado sustituyen a las normas precedentes. Por lo tanto estas últimas sólo se toman como referencia para la negociación en cuanto a las superficies y a las inversiones entre los fraccionadores y la autoridad pública responsable del proyecto urbano.

La aprobación de un sector de urbanización mixto o de un proyecto urbano, contiene la modificación del programa de zonificación secundaria que el proyecto justifica.

SECCION CUARTA FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

ARTÍCULO 318.- Los fraccionamientos especiales, son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para: recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería; para fomentar actividades comerciales o industriales, así como para cementerios.

En el caso de la Ciudad Capital del Estado sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales de tipo campestre y de granjas de explotación agropecuaria, cuando se establezcan a una distancia mínima de 15 kilómetros del límite del perímetro urbano, o se ubiquen en zonas de desarrollo controlado.

ARTICULO 319.- 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 agropecuarias, comerciales, industriales o el establecimiento de cementerios.

ARTICULO 320.- Los fraccionamientos especiales campestres, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 10 metros a partir del alineamiento; superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el 50% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreaciones y huertos familiares. Se permitirá solamente el 1% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: las calles colectoras deberán tener una anchura de 15 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 3 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada deberá tener una anchura mínima de 15 metros y se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal;

Reforma Fe erratas Decreto 193 4/09/2006

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

d).- Alumbrado público;

e).- Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar, con acceso para minusválidos;

f).- Calles con empedrado asentadas y junteadas con mortero de cementoarena u otro material de calidad similar, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

g).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

h).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; e

i).- Equipamiento de limpia y seguridad pública. *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

ARTICULO 321.- Los fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

l.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor de 3000 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción para habitación como máximo, en el 10% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá solamente el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: las calles en este tipo de fraccionamientos deberán tener como mínimo una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho; y

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

d).- Alumbrado público;

e).- Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar, con accesos para minusválidos;

f).- Calles con empedrado asentadas y juntas con mortero de cementoarena u otro material de calidad similar, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

g).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

h).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; e

i).- Equipamiento de limpia y seguridad pública. *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

ARTÍCULO 322.- Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije la Comisión Estatal, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones y características de los lotes;

II.- Densidades de construcción;

III.- Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas;

IV.- Zonificación de los giros o servicios comerciales;

V.- El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VI.- Obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos, tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios y de recolección de basura, red de electrificación, alumbrado público, ductos para teléfono y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales;

VII.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VIII.- Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales;

IX.- Hidrantes contra incendios;

X.- Arbolado y jardinería; y

XI.- Caseta de vigilancia.

ARTICULO 323.- 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.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio del Ayuntamiento.

ARTICULO 324.- En los fraccionamientos comerciales, podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los

adquirentes de los mismos se obliguen a no demoler o modificar dichos muros, salvo que construyan uno que separe las propiedades.

ARTICULO 325.- Los fraccionamientos para cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso fije la Comisión Estatal, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones de los lotes o fosas;

II.- Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas;

III.- Zonificación del terreno;

IV.- El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V.- Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, tales como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio;

VI.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VII.- Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas;

VIII.- Arbolado y jardinería, y el tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; y *Reforma14/08/2006*

IX.- Equipamiento de limpia y seguridad pública. *Reforma14/08/2006*

En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias, velatorios, crematorios y servicios conexos a las actividades funerarias.

ARTICULO 326.- Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 6 metros a partir del alineamiento; superficie que se dejará como área libre;

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III.- Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de 18 metros; y *Reforma 14/08/2006*

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas;

c).- Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

d).- Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

e).- Ductos para redes telefónicas;

f).- Guarniciones y banquetas de concreto;

g).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; *Reforma 14/08/2006*

h).- Hidrantes contra incendios;

i).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; *Reforma 14/08/2006*

j).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles; y

k).- Equipamiento de limpia y seguridad pública; y *Reforma 14/08/2006*

VI.- Ubicación: Deberán constituirse a una distancia del límite Urbano determinada por el Ayuntamiento.

ARTICULO 327.- Los fraccionamientos industriales selectivos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros, ni una superficie menor de 600 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 3 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones, y las calles deberán tener una anchura mínima de 15 metros; y *Reforma 14/08/2006*

V.- Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y sistemas de protección ecológica en las descargas;

c).- Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

d).- Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste metálico de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

- e).- Ductos para redes telefónicas;
- f).- Guarniciones y banquetas de concreto;
- g).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento; *Reforma 14/08/2006*
- h).- Hidrantes contra incendios;
- i).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado; *Reforma 14/08/2006*
- j).- Placas de nomenclatura señalamientos viales en las calles; y
- k).- Equipamiento de limpia y seguridad pública. *Reforma 14/08/2006*

ARTÍCULO 327 BIS.- Los fraccionamientos micro productivos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie mayor a 600 metros ni menor de 200 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 3 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

II.- Usos y destinos del suelo: el aprovechamiento predominante será el micro industrial o de actividades productivas y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III.- Donaciones: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada;

IV.- Vialidad: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones, y las calles deberán tener una anchura mínima de 15 metros; y

V.-Infraestructura y equipamiento urbano: todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y sistemas de protección ecológica en las descargas;

c).- Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;

d).- Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste metálico de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

e).- Ductos para redes telefónicas;

f).- Guarniciones y banquetas de concreto;

g).- Pavimento de calles de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento;

h).- Hidrantes contra incendios;

i).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Ayuntamiento, previa opinión del Instituto del Medio Ambiente del Estado;

j).- Placas de nomenclatura, señalamientos viales en las calles; y

k).- Equipamiento de limpia y seguridad pública.

Si este tipo de fraccionamientos se constituye con fines pecuarios no será obligatorio cumplir con los requisitos que se establecen en los incisos e), g) y h) de la Fracción V de este Artículo, y sus lotes podrán ser de hasta 1000 metros cuadrados.

Adición 14/08/2006

ARTICULO 328.- En los fraccionamientos industriales de tipo selectivo y micro productivos, únicamente se podrán construir instalaciones fabriles que no rebasen los niveles máximos de contaminación autorizados para el tipo de

fraccionamiento respectivo, de conformidad a la legislación aplicable, a fin de que en ellos no se generen humo, ruidos, olores o desperdicios nocivos.

Reforma 14/08/2006

CAPITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES DE LOTES

ARTICULO 329.- Para los efectos de este Código, se entenderá por adquirente, 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.

ARTICULO 330.- Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que este Código les señala.

ARTICULO 331.- Los adquirentes de lotes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este Código, el reglamento de construcciones, la legislación y programas desarrollo urbano.

ARTICULO 332.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el fraccionador 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 333.- Es obligación de los adquirentes 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.

ARTICULO 334.- Tratándose de fraccionamientos aún no municipalizados, el fraccionador podrá repercutir proporcionalmente el costo de los servicios entre los adquirentes de los lotes, previa autorización del Ayuntamiento respectivo y bajo la supervisión de éste.

En el caso de los fraccionamientos ubicados en la Ciudad Capital del Estado, así como en los otros centros de población que se hayan previsto en la autorización respectiva, el Ayuntamiento podrá cobrar los derechos

correspondientes de conformidad con lo previsto en el convenio que para tal efecto se celebre con el fraccionador y la asociación de colonos.

ARTICULO 335.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes 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 en caso de que se halle establecida, las características arquitectónicas y la densidad de construcción. Asimismo no podrá destinar el predio a un uso distinto del autorizado en la resolución respectiva de la Comisión Estatal.

Los propietarios o poseedores de los predios y edificaciones tendrán la obligación de mantenerlos libres de escombros, basura, hierba y drenados adecuadamente. *Adición*

14/08/2006

ARTICULO 336.- En los fraccionamientos habitacionales de interés social, nadie podrá adquirir por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos, con excepción de los desarrolladores de vivienda quienes podrán adquirir más de un lote siempre y cuando la venta al usuario final sea realizada en forma directa por dicho desarrollador, no sea en obras de urbanización progresiva y el fin sea para construir casas de interés social en un plazo que no exceda de tres años a partir de la firma del contrato, el que se celebrará con reserva de dominio hasta en tanto se cumpla la condición, en caso de incumplimiento se le devolverá al comprador la cantidad originalmente convenida.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 337.- Los adquirentes 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, así como que la compraventa en la que participen, sea con base en el plano de lotificación autorizado, el cual deberá ser proporcionado por el fraccionador.

ARTICULO 338.- Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para el buen funcionamiento de la misma.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia, deberán inscribirse en la SEPLADE y en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo y a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente. *Reforma 08/08/2005.*

CAPITULO III DE LA MUNICIPALIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 339.-Para los efectos de este Código, se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega - recepción por parte del fraccionador al Ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

ARTICULO 340.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización 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.

ARTÍCULO 341.- El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad al proyecto definitivo autorizado y al dictamen a que se refieren los Artículos 425 al 427 de este Código, solicitará al Ayuntamiento correspondiente, la municipalización del mismo. *Reforma 14/08/2006*

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente previo acuerdo del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio suscrito con el fraccionador, algún servicio u obra de equipamiento, a efecto de que aquél se haga cargo de su operación para lograr mayor eficiencia.

En lo que se refiere a los sistemas de agua potable, cuando así le sea exigido, el fraccionador está obligado a entregar éstos al municipio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

ARTÍCULO 342.-Habiéndose municipalizado un fraccionamiento, procederá la cancelación de la garantía a que se refiere el artículo 452 de este Código hasta que transcurra un año con el objeto de garantizar las correcciones que sean necesarias por vicios ocultos.

ARTICULO 343.- El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán el Presidente Municipal, el titular del área municipal correspondiente, el fraccionador, un representante de la SEPLADE 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, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras y servicios que se entreguen.

Reforma 08/08/2005.

El dictamen técnico-jurídico lo elaborará previamente la SEPLADE y se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

Reforma 08/08/2005.

ARTICULO 344.- El Ayuntamiento tramitará la publicación en el Periódico Oficial del Estado del acta de entrega - recepción del fraccionamiento.

ARTICULO 345.- El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, en los términos a que se refiere los artículos 292 y 293 de este Código, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicios público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general.

ARTICULO 346.- 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 y áreas de recreación y deportivas.

CAPITULO IV DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE AREAS Y PREDIOS

ARTICULO 347.- Se entiende por relotificación, la modificación total o parcial de la lotificación al interior de las manzanas originalmente autorizada para un fraccionamiento, que no implique la modificación, creación o cancelación de vías públicas y vialidades, ni el cambio del tipo de fraccionamiento.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 348.- Las relotificaciones serán autorizadas por el Ayuntamiento y únicamente en los casos en que se respete el lote mínimo del tipo de fraccionamiento previamente autorizado, así como los usos del suelo y el tipo de fraccionamiento que la legislación urbana vigente aplique, presentando para ello una manifestación de impacto urbano y/o rural, que demuestre la suficiente cobertura de los servicios debidamente avalados por el organismo operador correspondiente. *Fe de Erratas Decreto 193 4/09/2006*

Cualquier solicitud de relotificación que implique la modificación, creación o cancelación de vías públicas y vialidades o el cambio del tipo de fraccionamiento tendrá que solicitarse ante la Comisión Estatal como si se tratara de un nuevo fraccionamiento en términos del presente Código.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 349.- El fraccionador deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de relotificación de un fraccionamiento.

ARTICULO 350.- Las relotificaciones podrán ser autorizadas hasta antes de que se hubiera realizado la venta de uno o mas lotes. Tratándose de fraccionamientos de interés social, podrá autorizarse la relotificación en cualquier tiempo, incluso en forma posterior a su municipalización.

Las autorizaciones de relotificaciones, quedan sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a).- Que las áreas, lotes o predios sean propiedad del fraccionador;
- b).- Que se cuente con la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación;
- c).- Que se esté al corriente con las obligaciones fiscales municipales y estatales;
- d).- Que se cuente con una manifestación de impacto urbano o rural, en términos de lo establecido por el Artículo 348 del presente Código;
- e).- Que no se modifique el trazo y dimensiones de las vías públicas previamente autorizadas; y
- f).- Que no disminuya el área de donación determinada por el Ayuntamiento.

Sólo se autorizará el 10% de relotificaciones de predios con respecto al total de lotes aprobados originalmente en los fraccionamientos, siempre y cuando no se sature o afecten las instalaciones señaladas en el inciso b) de este Artículo y que dicha relotificación no rebase el 12% de lotes previamente autorizados en una manzana.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 351.- Las solicitudes de relotificación se presentarán por escrito, acompañadas de los planos y estudios correspondientes. Además se anexará a la solicitud, la propuesta del plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

Se deberá remitir a la SEPLADE, al Registro Público de la Propiedad y a la autoridad catastral competente, copia del plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes del fraccionamiento autorizadas que contenga la relotificación.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 352.- Las fusiones y subdivisiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, comprendiendo:

I.- Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro de los centros de población;

II.- Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas de desarrollo urbano y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;

III.- Las que se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria; y

IV.- Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

ARTICULO 353.- Se entiende por fusión de áreas o predios, la unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 354.- Se entiende por subdivisión de áreas o predios urbanos, la partición de un terreno ubicado dentro de los límites de un centro de población, en dos o más fracciones, que no requiera de una o más vías públicas, ni la presentación de una manifestación de impacto urbano y/o rural, independientemente de la calidad de la posesión o tenencia de la tierra.

Reforma 14/08/2006

ARTÍCULO 355.- Se entiende por subdivisión de áreas o predios rústicos, la partición de dos o más fracciones, de un terreno ubicado fuera de los límites de un centro de población o de las zonas de crecimiento de los Programas de Desarrollo Urbano.

Reforma 14/08/2006

Las subdivisiones de terrenos rústicos se registrarán por este Código, la Ley Agraria, así como la Legislación Ambiental y Forestal aplicable. *Reforma 12/03/2007*

ARTICULO 356.-La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I.- Solicitudes de Subdivisión de Predios Urbanos:

a).- Las solicitudes que se refieran a predios urbanos mayores de 5,000 metros cuadrados o de aquellos que requieran la apertura de una o más vías públicas o

introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos y por ende serán autorizadas por la Comisión, salvo lo dispuesto en Artículo 356 BIS del presente Código;

b).- No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado una ó más fracciones menores al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda, o a la zona establecida en los programas o esquemas de desarrollo urbano;

c).- En ningún caso, para uso habitacional, el frente será menor de 6 metros y la superficie menor de 90 metros cuadrados;

d).- En el centro de las ciudades o localidades del Estado, el Ayuntamiento respectivo establecerá los requisitos mínimos para mantener la armonía y la imagen urbana de los centros de población;

e).- Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública autorizada, deberá tener mínimo un paso de servicios, mismo que no será inferior a 8.00 metros de ancho, más 2 metros a cada lado, como restricción para construcción, ni podrá ser superior a 100 metros de largo. Se permitirán pasos de servicios hasta de 6.00 metros de ancho, más 2 metros a cada lado como restricción para construcción, cuando su longitud sea menor de 50 metros; y

f).- Sólo se autorizará el 10% de subdivisiones de predios con respecto al total de lotes autorizados originalmente, en los fraccionamientos, colonias o barrios habitacionales urbanos, siempre y cuando no se sature o afecte la capacidad instalada, en cuanto al equipamiento e infraestructura existentes de las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad.

II.- Solicitudes de Subdivisión de Predios Rústicos y Suburbanos:

a).- En predios rústicos y suburbanos, las fracciones resultantes serán como mínimo de 10,000 metros cuadrados siempre y cuando exista una servidumbre o camino parcelario de por medio registrado ante la autoridad competente, debiendo incluir un levantamiento topográfico que indique las características del camino y su ubicación;

b).- Sólo se permitirá la construcción relacionada con el uso de suelo autorizado, con los coeficientes de ocupación y de utilización aprobados en el programa de desarrollo urbano correspondiente; y

c).- El porcentaje de construcción máxima para fines habitacionales no deberá ser mayor del 5% de la superficie de cada fracción, con una densidad máxima de una vivienda por hectárea. Los frentes mínimos o accesos tendrán una dimensión

no menor de 30 metros hacia una vía pública o camino legalmente constituido que en ningún caso se aceptará en una sección o anchura menor a 12 metros.

III.- Tratándose de subdivisiones de predios para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a los 50 metros cuadrados y su frente deberá tener como mínimo 5 metros, para éstos casos se deberá dotar de cajones de estacionamiento para giros diferentes al comercio inmediato. En cualquier caso deberá contar con el espacio suficiente para las instalaciones sanitarias, de ventilación o iluminación natural y la disposición de cajones de estacionamiento dentro del predio conforme al reglamento de construcción municipal correspondiente; y

IV.-En predios dentro de Zonas de Preservación Ecológica determinadas por autoridad competente en materia ambiental, que no han sido declaradas como Áreas Naturales Protegidas y que son valiosas por su riqueza natural, así como fundamentales para la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, las fracciones resultantes serán como mínimo de 50,000 metros cuadrados

Reforma 12/03/2007

En las fracciones resultantes los frentes deberán tener una dimensión mínima de 30 metros; así mismo deberán encontrarse ubicados sobre una vía pública o camino legalmente constituido con una sección o anchura no menor a 12 metros o en su defecto deberá existir una servidumbre o camino parcelario de por medio, registrado ante la autoridad competente, debiendo incluir un levantamiento topográfico georeferenciado que indique las características del camino y su ubicación. *Reforma 12/03/2007*

En estos predios se permitirá la construcción habitacional o comercial de acuerdo a lo siguiente: *Reforma 12/03/2007*

a).- Que las autoridades competentes en materia ambiental determinen que es viable la construcción a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en el cual se deberá atender que no exista conflicto ambiental, entendiendo por tal, la concurrencia de actividades incompatibles en un área determinada; *Reforma 12/03/2007*

b).- Que de acuerdo a la evaluación del impacto ambiental referida en el inciso anterior, la autoridad ambiental establezca el porcentaje de construcción para fines habitacionales o comerciales, mismo que no deberá ser mayor del 2% de la superficie de cada fracción. *Reforma 12/03/2007*

La superficie de terreno destinada a fines habitacionales o comerciales a que se refiere el párrafo anterior, no podrá por ningún motivo subdividirse dentro del polígono que ampare el correspondiente título de propiedad; y *Reforma 12/03/2007*

c).- Que una vez reunidos los requisitos a que se refiere esta fracción, el Ayuntamiento, tomando en cuenta las opiniones de la SEPLADE y de las demás autoridades involucradas, emita la autorización respectiva. *Reforma 12/03/2007*

V.- En predios dentro de la Áreas Naturales Protegidas la subdivisión de terrenos y la construcción estará regida por lo que determine el Decreto de su creación y del programa de manejo correspondiente. *Reforma 12/03/2007*

ARTÍCULO 356 BIS.- Tratándose de zonas urbanas consolidadas, mismas que serán definidas y delimitadas por los Ayuntamientos respectivos dentro de sus programas de desarrollo urbano de centros de población, se podrá autorizar la subdivisión de predios urbanos hasta los 10,000 metros cuadrados, aunque éstos requieran la introducción de servicios urbanos básicos o el trazo de una o más vías públicas.

En el caso previsto en el párrafo que antecede, el propietario del predio que se vaya a subdividir estará obligado a lo siguiente:

- I.- Otorgar donación al Ayuntamiento respectivo en el porcentaje que corresponda a la clasificación de la zona en que se sitúe el predio;
- II.- Cumplir con lo establecido en el Artículo 278 BIS, en caso de situarse en el supuesto;
- III.- Otorgar garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal respectiva, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas las obligaciones derivadas y señaladas en la autorización de subdivisión.

La forma y condiciones en que deberá otorgarse la garantía, serán las mismas a las que establece el Artículo 452 de este Código;

- IV.- Obtener licencia de construcción para el fin de ejecutar las obras de urbanización necesarias.

Será requisito para que se le expida la licencia de construcción por parte del Ayuntamiento, el haber cumplido con la obligación indicada en la Fracción anterior; y

- V.- Para el efecto de que se municipalicen las subdivisiones, su propietario deberá cumplir la normatividad señalada para los fraccionadores, dentro del presente Código.

A toda situación no prevista en el presente Artículo, le será aplicable la normatividad señalada para los fraccionamientos.

Adición Decreto 193 14/08/2006

ARTICULO 357.- El Ayuntamiento, de conformidad con los criterios que fije la Comisión Estatal, podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos mayores de 5,000 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 y que estén apegados a lo establecido en los programas o esquemas de desarrollo. En este caso se requerirá la aprobación de la SEPLADE, misma que se requerirá para la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

En las rancherías o poblaciones rurales podrán autorizarse subdivisiones de predios rústicos, con el objeto de obtener solares para casa – habitación, cuyos lotes no podrán ser inferiores a 200 metros cuadrados, de acuerdo a lo siguiente:

- a).- Se deberán realizar estudios técnicos que para tal efecto solicite el Ayuntamiento, o bien realice con cargo al particular; mismos que deberán incluir las factibilidades de energía eléctrica, alumbrado público, agua y drenaje y el dictamen del equipamiento existente, con la finalidad de detectar si se requiere área de donación. La introducción de servicios será por cuenta del solicitante, dentro del plazo que le determine el Ayuntamiento correspondiente;
- b).- No podrá autorizarse la subdivisión en caso que el predio que se pretende subdividir afecte el trazo de vialidades proyectadas, a menos que el área afectada sea donada al Municipio; y
- c).- En caso que la subdivisión implique mas de cuatro porciones, el solicitante deberá presentar una exposición en la que manifieste los motivos por los que se pretende subdividir el predio; el Ayuntamiento verificará los antecedentes históricos de la subdivisión del predio, así mismo para el caso de que se detecte que los predios a subdividir se pretendan comercializar públicamente se le dará el tratamiento de fraccionamiento.

En el caso a que se refieren los párrafos anteriores, el Ayuntamiento remitirá una copia de la autorización de subdivisión a la SEPLADE y a la autoridad catastral y agraria correspondiente.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 358.- Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante el Ayuntamiento correspondiente, anexando los siguientes datos y documentos:

I.- Datos personales del solicitante; II.- Datos de las áreas o predios; III.- Constancia de propiedad; IV.- Copia de la última Manifestación de Predio; V.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral

de los predios;

VI.- Plano del terreno o de los terrenos con acotaciones en centímetros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias, georeferenciado con coordenadas UTM.

El Ayuntamiento podrá aceptar dicho plano sin coordenadas UTM, cuando las colindancias estén claramente definidas;

VII.- Plano de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar georeferenciado con coordenadas UTM.

El Ayuntamiento podrá aceptar dicho plano sin coordenadas UTM, cuando las colindancias estén claramente definidas;

VIII.- Constancia de compatibilidad urbanística;

IX.- Derogado;

X.- Características de la urbanización del terreno o terrenos;

XI.- En el caso de un predio rústico, también deberá ir acompañada de un Levantamiento Topográfico Catastral; y

XII.- Factibilidad de servicios.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 359.- Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

Tratándose de la solicitud de subdivisión de terrenos, deberá presentarse certificado de libertad de gravamen de los mismos, con una antigüedad no mayor

a 30 días anteriores a la fecha de la solicitud, en caso de que el inmueble tenga algún gravamen deberá asentarse en la autorización respectiva.

En los casos de solicitudes para la fusión de dos o más predios, sólo procederán cuando sean propiedad de una sola persona o un grupo de copropietarios y que el uso de suelo sea el mismo para todos los predios que se pretendan fusionar, de conformidad con el programa de desarrollo urbano correspondiente y la vocación de uso determinada en la autorización del desarrollo en cuestión.

En los condominios no se permitirá subdividir ni fusionar los predios.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 360.- Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

ARTICULO 361.-El Ayuntamiento podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no se cuente con los Dictámenes de Factibilidad de Agua, Alcantarillado y Electricidad otorgados por los organismos rectores.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 362.- Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y compatibilidad urbanística, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

ARTICULO 363.-La fusión o la subdivisión de áreas y predios no se autorizarán cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 364.- El Ayuntamiento o la autoridad competente, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

ARTICULO 365.- 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 existentes en el territorio del Estado, los ayuntamientos respectivos se coordinarán con la Secretaría de Finanzas del Estado o de los municipios, con el fin de establecer una clasificación de los mismos.

ARTÍCULO 365 BIS.- Toda fusión o subdivisión de predios deberá protocolizarse mediante escritura pública, en un plazo no mayor a tres años contados a partir de su autorización, debiéndose notificar dicha protocolización al Ayuntamiento, en caso contrario quedará sin efectos dicha autorización.

Asimismo el Ayuntamiento deberá presentar ante la Dirección General de Catastro del Estado, las manifestaciones de predio correspondientes a cada una de las fracciones resultantes de una subdivisión o la manifestación de predio del terreno resultante de una fusión.

En caso que el Ayuntamiento tenga conocimiento de que existe una discontinuidad geológica en los predios que se pretendan fusionar o subdividir, deberá referirlo en la autorización respectiva

Adición 14/08/2006

TITULO SEPTIMO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPITULO I DEL CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 366.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

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

II.- 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;

III.- Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores;

IV.- Promoventes: a las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala este Código, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;

V.- Condómino: a la 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;

VI.- Unidad de propiedad exclusiva: a la casa, departamento, vivienda, local o áreas, sujetos al régimen de propiedad en condominio; y

VII.- Reglamento: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 367.- Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTICULO 368.-El condominio puede constituirse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, 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, viviendas, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente éste 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, viviendas, 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 las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

Las construcciones terminadas se autorizarán siempre y cuando cumplan con las especificaciones en materia de urbanización, estacionamientos, vialidades, usos del suelo, densidades de población, imagen urbana y restricciones de la zona o fraccionamiento en que se ubiquen.

ARTÍCULO 369.- 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 370.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios.

CAPITULO II DE LA CONSTITUCION, MODIFICACION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO 371.- 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. Asimismo se señalarán los límites de los edificios o de las alas o secciones que deban constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II.- La autorización a que se refieren el artículo 430 de este Código, así como las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad. Asimismo, 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 las superficies de terrenos o locales que le señalen este Código y la autorización respectiva;

IV.- La descripción de cada terreno, departamento, vivienda, casa, local o área; su situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos si lo hubiere, y otros datos que sean necesarios para identificarlo plenamente;

V.- La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VI.- El valor nominal que para los efectos de este Código, se asigne a cada departamento, vivienda, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VII.- Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VIII.- El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, vivienda, 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 propia escritura; y

XI.- La existencia de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones.

Al apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados, el plano general, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, los planos tipo correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, 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 entregará a la administración copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

ARTICULO 372.- 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.

ARTICULO 373.- En los contratos para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa, local o área, sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 371, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por notario público.

ARTICULO 374.- El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base al presente Código y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

ARTÍCULO 375.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del 75% de los condominios.

Para la modificación del régimen de propiedad en condominio se seguirán los mismos procedimientos que para su autorización.

Podrán solicitar la modificación del régimen de propiedad en condominio:

I.- El promovente en los casos en que aún no se tire o inscriba la escritura constitutiva o no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva; y

II.- La asociación de condóminos en los demás casos.

CAPITULO III DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMUN

ARTICULO 376.- El condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su departamento, vivienda, casa, local o área, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como comunes.

ARTICULO 377.- 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 378.- Son bienes de propiedad común:

I.- El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado 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, vivienda, 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.

ARTICULO 379.- 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, viviendas, casas, locales o áreas.

ARTÍCULO 380.- 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.

ARTICULO 381.- 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.

ARTICULO 382.- El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, 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 el artículo 405 de este Código.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en que supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas; pero en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración, para los efectos conducentes.

ARTICULO 383.- 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 expresa mente 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.

ARTICULO 384.- Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso, y los del último, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, 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 condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta o anexos a los edificios, ni abrir puertas, ventanas o claros, o hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 385.- Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de su exclusiva propiedad, previa licencia respectiva que en su caso, expida el Ayuntamiento; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga 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 desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

ARTICULO 386.-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 construcción vertical, sujetos al régimen de propiedad en condominio, 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.

ARTICULO 387.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por las autoridades competentes del Estado o Municipio, sin necesidad del 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 el artículo 452 de 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 sí 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, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea de un solo condómino, o se ubique entre bienes de propiedad individual que pertenezcan a un sólo condómino.

ARTICULO 388.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, casa o local.

ARTICULO 389.- Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el artículo anterior, y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia al tanto en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere construido o financiado el condominio.

ARTICULO 390.- En caso de que un condómino desee vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás

condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia al tanto.

ARTICULO 391.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, procederá la rescisión del contrato en virtud del cual el condómino adquirió, teniendo el derecho del tanto el inquilino o el constructor del mismo en el orden señalado.

Los notarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se hubieren 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 392.- Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios de orden público financiados o construidos por organismos oficiales, bajo sanción de rescisión del contrato respectivo. Iguales sanciones, se les aplicarán 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.

CAPITULO IV DE LA ADMINISTRACION Y ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

ARTICULO 393.- La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea. Sin embargo, en el reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración. 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 394.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

- I.- Cuidar de la conservación de los bienes comunes;
- II.- Prestar los servicios a que se refiere el artículo 468 de este Código;
- III.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales;
- IV.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;
- V.- Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones; y
- VI.- Cumplir las disposiciones del presente Código, de la escritura constitutiva y del reglamento 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.

ARTICULO 395.-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 las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el reglamento o por la asamblea.

ARTICULO 396.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la 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 el 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.

ARTICULO 397.- 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.

ARTICULO 398.- Cualquiera 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 quince días naturales que sigan a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTICULO 399.- 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.

ARTICULO 400.-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, especificando estos bienes, 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.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS

ARTÍCULO 401.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

- I.- El Código;
- II.- El Código Civil para el Estado;
- III.- La escritura constitutiva del condominio;
- IV.- El reglamento de administración del condominio;
- V.- El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo; y
- VI.- La legislación urbana aplicable.

ARTICULO 402.- 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 se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento o en la escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO 403.- 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.

ARTICULO 404.- 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 tanto 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 sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

ARTICULO 405.- El condómino que reiteradamente no cumpla 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 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 406.- 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.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTICULO 407.- 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.

ARTICULO 408.- 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 del artículo 405 de este Código.

CAPITULO VI DE LA DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

ARTICULO 409.- 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 especial 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 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, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución de crédito.

ARTICULO 410.-En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes, o en su caso, la venta, según las prevenciones del artículo anterior.

TITULO OCTAVO DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLOS ESPECIALES Y CONDOMINIOS

Reforma 14/08/2006

CAPITULO I DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU AUTORIZACION

ARTICULO 411.- La autorización de las solicitudes de fraccionamientos y para la constitución o extinción del Régimen de Propiedad en condominio cuando éste cuente con 50 o más viviendas, departamentos, locales, o una superficie mayor a 10,000 M2, será facultad exclusiva de la Comisión Estatal.

ARTICULO 412.- La autorización para modificar el régimen de propiedad en condominio o constituirlo en terrenos menores de 10,000 metros cuadrados, o con menos de 50 departamentos, locales o viviendas, así como de los desarrollos especiales compete a la SEPLADE. *Reforma 14/08/2006*

ARTÍCULO 412 BIS.- Para los efectos del presente Código se entiende por desarrollo especial el aprovechamiento de un inmueble mediante la edificación de locales o determinadas construcciones con la posibilidad de trazar vialidades

internas, sin que existan propiedades públicas, así como espacios comunes sujetos a la copropiedad.

Quien promueva este tipo de desarrollos deberá cumplir los requisitos que señala este Código para los fraccionamientos, así mismo deberá ser validado, en cuanto a su competencia, por los Ayuntamientos involucrados donde se llevará a cabo el desarrollo especial.

Adición Decreto 193 14/08/2006

ARTICULO 413.- La Comisión Estatal o la SEPLADE autorizarán un fraccionamiento, desarrollo especial o condominio siguiendo las formalidades establecidas por el presente Código, una vez satisfechos todos los requisitos legales por parte del promovente y cubiertas las obligaciones fiscales que correspondan. *Reforma 14/08/2006*

ARTICULO 414.- Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo especial o condominio que el promovente o propietario haya cumplido estrictamente con todas las especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad.

Reforma 14/08/2006

ARTICULO 415.- La solicitud para la autorización de un fraccionamiento, así como para la constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio, y desarrollo especial deberá presentarse por escrito ante la SEPLADE. *Reforma*

14/08/2006

ARTÍCULO 416.-La solicitud a que se refiere el Artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I.-Copia certificada de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II.-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;

III.-Constancia de compatibilidad urbanística;

IV.-Dictamen en materia de impacto ambiental;

V.-Manifestación de impacto urbano y/o rural;

VI.-Levantamiento topográfico catastral, en coordenadas UTM;

VII.-Los siguientes documentos técnicos:

- 1).- Plano de conjunto a escala 1:5,000 que contenga las ligas del fraccionamiento o predio, con otras zonas urbanizadas;
- 2).- Plano topográfico del terreno destinado al fraccionamiento, desarrollo habitacional o condominio, a escala 1:1,000, que contenga:
 - a).- El polígono o polígonos: indicando sus medidas y colindancias, así como, las longitudes de los lados, sus rumbos y los ángulos inferiores en los vértices;
 - b).- La configuración del terreno con curvas de nivel a cada metro; y
 - c).- La superficie total del terreno o terrenos.
- 3).- Plano de vialidad a escala 1:1,000, marcando el trazo de los ejes de las vías públicas referido geométricamente a los linderos del terreno;
- 4).- Plano de la red de agua potable, en el que se indique:
 - a).- Localización de la fuente de abastecimiento o punto de conexión a la red municipal; y
 - b).- Localización, altura y capacidad del tanque de regulación.
- 5).- Plano de escurrimientos de aguas pluviales, que demuestre que dichas aguas podrán ser desalojadas sin ocasionar problemas a terrenos, edificaciones y fraccionamientos aguas abajo, y que no obstruyan escurrimientos de terrenos, edificaciones y fraccionamientos ubicados aguas arriba;
- 6).- Plano de la red de alcantarillado, que indique localización de la descarga o descargas;
- 7).- Plano de electrificación y alumbrado público;
- 8).- Estudio geológico y/o geofísico para la detección de posibles discontinuidades geológicas activas o potencialmente activas, el cual definirá la necesidad o no de monitoreo, avalado por el perito especializado;
- 9).- Plano de reutilización de las aguas grises y de lluvia para el caso de condominios horizontales mayores a 5000 metros cuadrados y fraccionamientos tipo medio, residenciales e industriales, cuando así lo determine el Ayuntamiento; y

10).- Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua de que no se invaden zonas inundables.

VIII.-Factibilidades Técnicas de Agua Potable y Alcantarillado, así como de Suministro de Energía Eléctrica;

IX.-Factibilidad con el Sistema Estatal de Planeación, expedida por SEPLADE;

X.-Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, imputables a éste, expedida por la SEPLADE; en caso de ser persona moral deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios;

XI.-Además la solicitud deberá incluir los siguientes requisitos:

1).- Para el caso de condominios, documento que acredite la personalidad de quien constituye el régimen de propiedad en condominio;

2).- Generales del compareciente: nombre, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión u oficio, domicilio, teléfono, registro federal de contribuyentes, así como identificación oficial;

3).- Relación de todos los fraccionamientos y condominios realizados por el fraccionador o promovente;

4).- Plano del departamento, casa o local tipo, en caso que el fraccionador o promovente decidan comercializarlos ya construidos;

5).- Constancias de no adeudo del Impuesto a la Propiedad Raíz; y

6).- Certificado de libertad de gravamen.

XII.- En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

1).- Plano de lotificación a escala 1:1000 que marque lo siguiente:

a).- Propuesta del nombre del fraccionamiento;

b).- División de manzanas y lotificación;

c).- Zonificación interna, que especifique los usos de suelo, así como las restricciones federales, estatales y municipales; y

d).- Áreas de donación propuestas, con pendiente natural del terreno máxima del 7%.

2).- Plano en el que se indique el número total de lotes del fraccionamiento, señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas, el lote tipo y el uso de cada uno de ellos, así como los lotes propuestos para viviendas multifamiliares; y

XIII.-En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir el plano de zonificación, que señale, en su caso, las áreas de donación propuestas con pendiente natural del terreno máxima del 7%, y el nombre del condominio. Asimismo tratándose de las características y especificaciones para las obras de urbanización y los anchos de vías públicas para dar acceso a las áreas de propiedad exclusiva, se deberán respetar las normas de construcción de obra pública y la sección mínima de vialidades conforme al tipo de densidad de la zona en que se ubique el condominio.

Cuando el fraccionador o promovente considere que no procede la presentación de alguno de los requisitos que se establecen en el presente Artículo, lo indicará en la solicitud, quedando a juicio de la SEPLADE la autorización para no presentarlos por no ser necesarios en el caso concreto.

Aguascalientes, Ags., a 22 de febrero del año 2007.

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.

José de Jesús Santana García,
DIPUTADO PRESIDENTE.

Dip. Ubaldo Treviño Soledad,
PRIMER SECRETARIO.

Dip. José Francisco Ortiz Rodríguez,

SEGUNDO SECRETARIO. Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento. Aguascalientes, Ags., a 2 de marzo de 2007.

Luis Armando Reynoso Femat,

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,

Lic. Jorge Mauricio Martínez Estebanez.