

GACETA

AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN

Volumen IV No. 21 Segunda Epoca
Fecha de publicación: 6 de septiembre de 1996

MUNICIPAL

Publicación Oficial del Ayuntamiento de Zapopan, Jal.

Registro en Trámite

Correctoras

Lina Rendón García
Ma. Elena Zambrano

Archivo Municipal
de Zapopan
5 de Mayo No.373
Zapopan, Jalisco.
Tel. 633.5857

Sumario

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

DECRETO

Número 15097. El Congreso del Estado decreta:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

TITULO PRIMERO

Ordenamiento y Regulación de los Centros de Población

CAPITULO I

Disposiciones Generales.

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

Artículo 2º. Las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, así como los programas, planes y declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social.

Artículo 3º. Toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural

a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 4º. La presente Ley tiene por objeto:

- I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento y regulación del asentamiento humano;
- II. Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad;
- III. Precisar en sus normas los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda y a la ciudad;
- IV. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;
- V. Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los Gobiernos Municipales y el Gobierno del Estado en lo relativo a reservas urbanas;
- VI. Establecer las bases para expedir y ejecutar el Programa Estatal de Vivienda;
- VII. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;
- VIII. Definir disposiciones que regulen las acciones inmobiliarias que emprendan Entidades de la Administración Pública Estatal y de los Gobiernos Municipales; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen;
- IX. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población, en la realización de obras de urbanización y edificación;
- X. Definir los medios para reconocer, promover y organizar la participación en la

- gestión del desarrollo urbano, de los vecinos de las colonias, barrios y centros de población;
- XI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los programas, planes y declaratorias que se expidan;
 - XII. Establecer los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los Gobiernos Municipales, fijando la responsabilidad en que los mismos o sus funcionarios puedan incurrir;
 - XIII. Configurar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de esta ley, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano y fijar las correspondientes sanciones;
 - y
 - XIV. Definir los tribunales y autoridades administrativas competentes para promover, substanciar y resolver los procedimientos, recursos y juicios para garantizar el cabal cumplimiento de los actos de aplicación de esta Ley.

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

- I. El aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, promoviendo su desarrollo y una justa distribución de la riqueza pública;
- II. El desarrollo equilibrado de la Entidad, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo, en forma equitativa, las cargas y beneficios que genera el proceso de desarrollo urbano;
- III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio estatal, considerando su relación con los sistemas ecológicos;
- IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población del Estado con el sistema nacional;
- V. El fomento de centros de población de dimensiones y demás condiciones apropiadas de acuerdo a las características del medio físico, a fin de evitar que por su desproporción, generen impactos negativos o deterioro ambiental y social;

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

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

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

IX. La promoción de condiciones, apoyos y proyectos, orientados a facilitar a toda familia del Estado el acceso a una vivienda digna;

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

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

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

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

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

II. *Centro de población:* las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

III. *Conurbación:* el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por

su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

IV. *Zona de conurbación:* es el área que se determina en la declaratoria o acuerdo en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites;

V. *Desarrollo urbano:* el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

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

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

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

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

X. *Fundación:* el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado;

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

XII. *Mejoramiento:* la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población;

XIII. *Crecimiento:* la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los

centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;

XIV. *Renovación urbana*: la transformación o mejoramiento del suelo en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo;

XV. *Expansión urbana*: el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

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

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

XVIII. *Usos*: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

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

XX. *Áreas de cesión para destinos*: las que se determinen en todo Plan Parcial de Urbanización conforme las normas de los reglamentos de zonificación, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

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

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

XXIII. *Declaratorias de usos, destinos y reservas*: son los actos de derecho público, que corresponde autorizar a los Ayuntamientos y publicar al Ejecutivo Estatal, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las que se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXIV. *Acción urbanística*: la urbanización del

suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

XXV. *Obras de urbanización*: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

XXVI. *Áreas y predios de conservación ecológica*: las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

XXVII. *Áreas y predios rústicos*: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal;

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

XXIX. *Suelo urbanizado*: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

XXX. *Obras de edificación*: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

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

XXXII. *Fusión*: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

XXXIII. *Subdivisión*: La partición de un predio en dos o más fracciones;

XXXIV. *Relotificación*: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.

XXXV. *La Secretaría*: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; y

XXXVI. *La Dependencia Municipal*: la dependencia técnica y administrativa del Gobierno Municipal competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en las fracciones XIX, XX, XXI, y XXII del artículo 12 de esta Ley.

CAPITULO II

De la Concurrencia y Coordinación de las Autoridades.

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

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

Artículo 8º. Son organismos de participación social y de consulta:

- I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los Consejos de Colaboración Municipal;
- III. Las Asociaciones de Vecinos constituidas conforme las disposiciones de la *Ley Orgánica Municipal*; y
- IV. Las asociaciones que se constituyan para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, conforme las disposiciones de esta Ley.

Artículo 9º. Corresponde al Congreso del Estado:

- I. Decretar la fundación de centros de población, previstos en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Fijar los límites de los centros de población y aprobar su modificación, a propuesta del Ayuntamiento correspondiente, con fundamento en el programa o plan municipal de desarrollo urbano que haya sometido a consulta pública y autorizado, conforme las disposiciones de la presente Ley;
- III. Aprobar los límites de las zonas de conurbación intermunicipales, con base en el proyecto de declaratoria que formule el Gobernador del Estado para reconocer su existencia o el acuerdo que celebre el Ejecutivo con los Ayuntamientos involucrados, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de esta Ley;
- IV. Designar al Procurador de Desarrollo Urbano con base en la terna que proponga el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;
- V. Intervenir para verificar el cumplimiento de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que le competen; y
- VI. Ejercer las demás atribuciones que se le otorguen en la presente Ley, y otros ordenamientos.

Artículo 10º. Son atribuciones del Gobernador del Estado:

- I. Elaborar, aprobar, publicar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el programa Estatal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de esta Ley y las normas que regulen el Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- II. Asegurar la congruencia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y hacer las proposiciones pertinentes al Ejecutivo Federal para su elaboración, evaluación y revisión;
- III. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano en la Entidad;
- IV. Participar, con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, aprobarlos, publicarlos y orde-

nar el registro de los mismos;

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

VI. Opinar sobre la congruencia de los programas y planes municipales de desarrollo urbano y las declaratorias que aprueben los ayuntamientos;

VII. Publicar los Programas y Planes Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias de usos, destinos y reservas;

VIII. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley, corresponda al Titular del Poder Ejecutivo disponer su publicación y que así lo ameriten;

IX. Promover la coordinación de las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, para hacer efectivas las disposiciones expedidas a fin de ordenar y regular los centros de población, expresadas en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;

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

XI. Convenir con los municipios, a solicitud expresa de sus ayuntamientos, que la Secretaría asuma, de manera total o parcial, las funciones técnicas que les corresponden en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras públicas municipales, cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

XII. Celebrar convenios con los Gobiernos de los Municipios, de las Entidades Federativas o de la Federación, que apoyen los objetivos y finalidades definidos en los diversos programas de Desarrollo Urbano;

XIII. Participar con los Gobiernos de los municipios, de las Entidades Federativas involucradas y de la Federación, en el ordenamiento y regulación de las conurbaciones interestatales, en los términos de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y de la respectiva declaratoria que expida el Presidente de la República;

XIV. Participar, en forma conjunta y

coordinada con los Ayuntamientos, en el ordenamiento y regulación de los centros de población ubicados en una zona conurbada intermunicipal;

XV. Reconocer, mediante la declaratoria respectiva, la existencia de un fenómeno de conurbación, respecto de los centros de población situados en el territorio de dos o más Municipios de la Entidad; integrar la comisión de la zona conurbada respectiva; presidir sus reuniones y designar a la persona que la presida en su representación;

XVI. Promer ante el Congreso del Estado, la fijación o modificación de los límites de las zonas conurbadas intermunicipales;

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

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

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

XX. Participar, en los términos del acuerdo de coordinación respectivo, en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, que establece la *Ley General de Asentamientos Humanos*;

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

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

XXIII. Proceder conforme a la ley respectiva, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública, en los casos establecidos en este ordenamiento;

XXIV. Promover ante el Ejecutivo Federal la expropiación de tierras ejidales o comunales para la ejecución de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda o la constitución de reservas territoriales, a cargo de la Administración Pública Estatal o mediante su transmisión a los Municipios, en los términos de la *Ley Agraria*;

XXV. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado en lo relativo a reservas urbanas;

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

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

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

XXIX. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Estatal de Vivienda;

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

XXXI. Promover la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, haciendo efectiva la consulta pública;

XXXII. Promover la solidaridad en la atención de los problemas generados en los centros de población, integrando asociaciones con particulares, para consertar la realización de obras de utilidad pública y, en especial, fomentar la constitución de organizaciones comunitarias y sociedades cooperativas, para la producción y mejoramiento de la vivienda

de interés social;

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

XXXIV. Aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano en el Estado y las declaratorias respectivas;

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

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

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

I. Promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y establecer amplia comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para la mejor elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de los Programas y Planes Municipales de Desarrollo Urbano;

II. Mantener un banco de datos sobre todas las áreas vinculadas al desarrollo urbano, a partir de la información que generen las dependencias y organismos de la Administración Pública Federal, así como la derivada del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de que puedan servir de él las dependencias e instituciones vinculadas con el fenómeno urbano;

III. Solicitar cuando se requiera, asesoría y apoyo técnico a las dependencias de la Administración Pública Federal, para la elaboración de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano de carácter estatal, y los municipales, cuando el Ayuntamiento correspondiente así lo haya pedido;

IV. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de edu-

cación superior que operen en el Estado, para apoyar la gestión del desarrollo urbano;

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

VI. Formular, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Estatal de Vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo; coordinar los programas y acciones que realicen las entidades de la Administración Pública Estatal integradas en este sector; así como promover la participación de los sectores social y privado;

VII. Participar en forma conjunta con los Ayuntamientos involucrados, conforme a las disposiciones de esta Ley y los respectivos convenios de coordinación, en la formulación, ejecución, control, evaluación y revisión de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano;

VIII. Revisar los Programas y Planes Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias, sin menoscabo de la autonomía municipal, respecto de su congruencia en el conjunto de planes y programas y la observancia de las normas que regulan su expedición por parte de los Ayuntamientos, para su publicación por el Gobernador del Estado;

IX. Comprobar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los diversos Programas y Planes de Desarrollo Urbano; de las declaratorias que reconozcan la existencia de una zona conurbada y las declaratorias que establezcan provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, una vez publicadas por el Gobernador del Estado y ordenado su registro;

X. Proponer mecanismos de coordinación con la autoridad catastral, para integrar en sus registros la información derivada de los diversos Programas y Planes de Desarrollo Urbano y la zonificación de los centros de población, que resulte relevante para sus fines; y, por otra parte, facilitar la información catastral para elaborar, aplicar y revisar los mismos programas, planes y sus declaratorias;

XI. Difundir los Programas Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano y facilitar su consulta pública;

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

XIII. Formular, en forma conjunta con los Municipios integrados en una zona conurbada, su plan de ordenamiento, sus declaratorias y coordinar su ejecución, en su carácter de Secretaría Técnica de la Comisión;

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

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

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

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

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

XIX. Cuando un Gobierno Municipal carezca de los órganos administrativos correspondientes, o la complejidad de los asuntos lo requiera, conforme al convenio que previamente autoricen el Cabildo y el Titular del Poder Ejecutivo Estatal, asumir de manera total o parcial las funciones técnicas que le corresponden al Municipio, en la aplicación de esta Ley y ejecutar obras públicas municipales;

XX. Participar en la elaboración y revisión de

los convenios y contratos que celebre el Gobierno del Estado con personas, instituciones o grupos del sector privado y social, para concertar acciones previstas en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;

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

XXII. Dictaminar, en caso de controversia, a fin de precisar los predios incluidos en las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas;

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

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

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

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

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

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

XXIX. Conforme a la participación que corresponde al Gobierno del Estado, intervenir

en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos de los convenios de coordinación que se establezcan con el Gobierno Federal y los Gobiernos Municipales;

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

XXXI. Tomar la participación que le corresponda, en la elaboración y ejecución de los planes parciales que se implementen, con el propósito de regularizar la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable y los convenios de coordinación, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

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

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

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

XXXV. Fomentar la producción y distribución de materiales de construcción en el Estado, para apoyar la ejecución de las acciones de obras públicas y vivienda, respetando el ordenamiento ecológico y las disposiciones relativas al aprovechamiento de recursos naturales;

XXXVI. Fomentar, en coordinación con las autoridades competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades, cooperativas y otras de acción solidaria, para la producción y mejoramiento de la vivienda

de interés social;

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

XXXVIII. Coadyuvar cuando y en los términos que le sean solicitados, con los Consejos de Colaboración Municipal para su buen funcionamiento;

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

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

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

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

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

Artículo 12. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización que de ello se deriven;

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

III. Aprobar las declaratorias de usos,

destinos y reservas de áreas y predios, derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano;

IV. Solicitar al Titular del Poder Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, de los Planes Parciales de Urbanización y de las declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios correspondientes;

V. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano y sus declaratorias;

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

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

VIII. Solicitar ante el Congreso del Estado, la fijación o modificación de los límites de los centros de población ubicados en su territorio municipal;

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

X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, conforme las disposiciones legales y el Decreto que expida el Ejecutivo Federal o la declaratoria que formule el Titular del Poder Ejecutivo Estatal;

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

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

XIII. Celebrar con el Gobierno del Estado y,

con su concurrencia, con la Federación y los Gobiernos de otras Entidades Federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

XIV. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo del Estado que la Secretaría, por un período que en ningún caso debe exceder a su gestión constitucional, desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de esta Ley y ejecute obras públicas municipales cuando carezca de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;

XV. Coordinarse y asociarse con otros Municipios de la Entidad para el cumplimiento de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;

XVI. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el Programa y los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;

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

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

XIX. Expedir el dictamen de usos y destinos específicos, referidos a las declaratorias vigentes;

XX. Expedir el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, referidos a los Planes Parciales de Urbanización que se elaboren para gestionar la acción urbanística;

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

XXII. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios;

XXIII. Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado obras de urbanización;

XXIV. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXV. Expedir el certificado de habitabilidad;

XXVI. Aplicar las limitaciones y estímulos a la propiedad privada que imponga esta Ley y demás disposiciones relativas;

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

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

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

XXX. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a reservas urbanas;

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

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

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

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

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

XXXVI. Otorgar las facilidades adminis-

trativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;

XXXVII. Promover y participar en la constitución del Consejo de Colaboración Municipal, autorizar su reglamento y apoyarlo en sus actividades;

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

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

XL. Promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los Programas y Planes Municipales;

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

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

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

XLIV. Las demás que le señalen esta Ley y otras normas y reglamentos aplicables.

Artículo 13. Son obligaciones y facultades del Presidente Municipal:

I. Solicitar a la Secretaría la información relativa a los Programas y Planes Nacionales y Estatales de Desarrollo Urbano que requiera el Ayuntamiento, para elaborar y revisar los Programas y Planes Municipales;

II. Supervisar la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de los planes que se deriven del mismo y de las declaratorias de usos, destinos y reservas, procurando exista congruencia entre esos mismos programas y planes, con el Plan Municipal de Desarrollo y los diversos Programas y Planes de Desarrollo Urbano Estatales y Nacionales aplicables en su territorio;

III. Difundir los Programas y Planes de Desarrollo Urbano aplicables en el territorio municipal;

IV. Organizar y vigilar que operen en forma efectiva, en las Dependencias Municipales donde se determine, los archivos para información y consulta al público de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano aplicables en su Municipio;

V. Elaborar los proyectos referentes a acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población que promueva el Ayuntamiento, a fin de ejecutar los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;

VI. Participar en la Comisión de Conurbación Interestatal conforme a las normas de la *Ley General de Asentamientos Humanos* o, en su caso, en la Comisión de Zona Conurbada Intermunicipal de acuerdo a las disposiciones de esta Ley;

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

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

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

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

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

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

XIII. Formar parte del Consejo de Colaboración Municipal;

XIV. Promover el mejor uso del suelo en el

territorio del Municipio y vigilar la estricta observancia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la zonificación de los centros de población;

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

XVI. Determinar las infracciones y calificar las sanciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban aplicarse en los términos de la presente Ley y conforme a las disposiciones de la *Ley Orgánica Municipal*;

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

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

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

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

Artículo 14. La Procuraduría de Desarrollo Urbano es la institución pública a quien corresponde la facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la presente Ley, vigilar la correcta ejecución de la misma, así como promover la solución de todos los asuntos relacionados con el proceso de urbanización, conforme las disposiciones generales del Título Octavo de esta Ley y las normas que se expidan para regular su integración y funcionamiento.

CAPITULO III

De las Conurbaciones

Artículo 15. Las conurbaciones que se presenten entre centros de población de dos o más municipios localizados en el territorio estatal, serán formalmente reconocidas mediante declaratoria que al efecto expida el Titular del Poder Ejecutivo Local o por acuerdo del mismo y los Ayuntamientos involucrados, en los casos previstos en el artículo 18 de esta Ley.

Para su ordenamiento y regulación la zona conurbada será considerada como un solo centro de población.

Artículo 16. La planeación y regulación de las zonas conurbadas intermunicipales, se efectuará con la participación del Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales involucrados.

En el caso de zonas conurbadas en donde participe el Estado con una o más Entidades Federativas, se aplicará lo dispuesto en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en el decreto que expida el Presidente de la República.

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

Artículo 17. Cuando el Gobernador del Estado determine reconocer la existencia de una zona conurbada, expedirá la declaratoria conforme al procedimiento siguiente:

I. La Secretaría elaborará el proyecto de límites de zona conurbada;

II. El Gobernador del Estado presentará el proyecto de límites a los Ayuntamientos involucrados para que expresen sus opiniones;

III. Definido el proyecto de límites, el Gobernador lo someterá a consideración del Congreso del Estado para su análisis y aprobación, en su caso; y

IV. Una vez aprobados los límites de la zona de conurbación por el Congreso del Estado, el Gobernador procederá a expedir la declaratoria correspondiente y ordenará su publicación.

Artículo 18. El Gobernador del Estado y los

Ayuntamientos respectivos, podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

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

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

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

El acuerdo que se celebre en los términos de este artículo, una vez aprobado por el Congreso del Estado, tendrá efectos de declaratoria y el titular del Poder Ejecutivo Estatal ordenará su publicación.

Artículo 19. Una vez publicada la declaratoria o el acuerdo donde se reconozca la existencia de una zona conurbada, el Titular del Poder Ejecutivo Estatal por conducto del Secretario General de Gobierno convocará a los Presidentes de los Municipios involucrados, para constituir dentro de los treinta días siguientes, una comisión de carácter permanente que elabore el plan de ordenamiento; y que promueva y vigile su ejecución y cumplimiento.

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

La Secretaría actuará como Secretaría Técnica de la Comisión.

Artículo 20. La Comisión de Zona Conurbada promoverá la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la elaboración y revisión del Plan de Ordenamiento respectivo, realizando su consulta pública en coordinación con el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

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

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

II. Promover y gestionar ante las autoridades municipales correspondientes, el cumplimiento del Plan de Ordenamiento en el ám-

bito de su jurisdicción y de las decisiones que se tomen para ejecutar las acciones previstas en el mismo;

III. Elaborar el Reglamento Interno de la Comisión; y

IV. Las demás que le atribuyan esta Ley y sus reglamentos.

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

Artículo 23. Cada Ayuntamiento de los Municipios con centros de población comprendidos en una zona conurbada, aplicará las prioridades, directrices y políticas de inversión pública, atendiendo a los criterios de regulación y coordinación que se hayan adoptado para dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento vigente.

Artículo 24. Los Ayuntamientos de los Municipios donde sólo una parte de su territorio se integre en una zona conurbada, una vez fijados y autorizados los límites, procederán a elaborar y aplicar los Programas y Planes Municipales de Desarrollo Urbano que requieran el ordenamiento y regulación de los centros de población no comprendidos en la misma.

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

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

Artículo 26. El Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara, en su carácter de Comisión de Zona Conurbada, se integrará conforme las disposiciones del artículo 19 de esta Ley. Como instancia de concertación social y coordinación gubernamental, integrará a los Consejeros que se determine en su reglamento.

Cuando el Consejo tome acuerdos en funciones de Comisión de Zona Conurbada, sólo tendrán derecho a voto los Ayuntamientos y su Presidente, aplicando lo previsto en el artículo 22 de este ordenamiento.

CAPITULO IV

De los Organismos de Participación Social y Consulta.

Artículo 27. La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación social y consulta que señala la presente Ley.

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

- I. El Gobernador del Estado, quien será el Presidente;
- II. El Titular de la Secretaría, quien será el Secretario Técnico;
- III. Un Consejero por cada uno de los siguientes organismos representativos de la población del Estado de Jalisco:
 - a) Las Cámaras de Comercio en la Entidad;
 - b) Las Cámaras de Industria especializadas con sede en el Estado;
 - c) La Delegación de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
 - d) La Delegación de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría;
 - e) La organización mayoritaria de peritos valuadores en el Estado de Jalisco;
 - f) La Cámara de la Propiedad Urbana de Jalisco;
 - g) El Colegio de Notarios del Estado;
 - h) El colegio mayoritario de arquitectos del Estado de Jalisco;
 - i) El colegio mayoritario de ingenieros civiles

del Estado de Jalisco;

j) El Centro Bancario Local;

k) La organización mayoritaria de industriales promotores de la vivienda;

l) El sindicato patronal registrado ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;

m) Las dos organizaciones obreras mayoritarias en el Estado, según determine la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, conforme al registro correspondiente;

n) Las dos organizaciones mayoritarias de Asociaciones de Vecinos en el Estado, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución;

o) La Delegación del Comité Nacional Mexicano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS);

p) La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas en el Estado de Jalisco; y

q) La organización mayoritaria de propietarios rurales en el Estado;

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

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

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

Artículo 29. Por cada Consejero Propietario se designará un Suplente que lo sustituya en sus faltas temporales.

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

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

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

jurisdicciones; y

II. Un representante por cada uno de los Consejos de Colaboración Municipal, los que intervendrán con voz y voto en el ámbito de sus competencias.

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

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

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;
- II. Promover y encauzar la investigación académica para apoyar la descentralización regional, el fortalecimiento de las ciudades medias, la integración de sistemas de ciudades y el mejoramiento del ambiente en los medios urbano y rural;
- III. Opinar sobre los Proyectos de Programas y Planes de Desarrollo Urbano de la Entidad;
- IV. Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para su modificación, del Reglamento Estatal de Zonificación y de los Reglamentos de Construcción;
- V.- Apoyar a los Ayuntamientos a fin de promover la constitución de los Consejos de Colaboración Municipal;
- VI. Convocar a los Ayuntamientos y a los Consejos de Colaboración Municipal, para que por medio de los representantes que designen, participen en el Consejo cuando en él se planteen programas, planes y acciones que afecten a una región, un grupo de Municipios o a un Municipio en particular;
- VII. Promover y ejecutar las obras por el sistema de plusvalía de acuerdo con las normas contenidas en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, emprendiendo las siguientes acciones:

- a) Con fundamento en el Plan Parcial de Urbanización que se autorice, gestionar a través de la Secretaría la adquisición expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;
 - b) Proponer el monto para el pago de indemnizaciones convencionales en los casos de expropiación de predios y fincas de propiedad privada
 - c) Proponer al titular del Poder Ejecutivo las bases para la derrama de la contribución especial, cuando éste haya de formular iniciativa a efecto de que el Congreso del Estado decrete la realización de obras por el sistema de acción urbanística por plusvalía;
- VIII. Promover y realizar obras relativas a la acción urbanística por asociación de interés público;
- IX. Opinar sobre los estudios que justifiquen las acciones urbanísticas de objetivo social;
- X. Formular bases, expedir convocatorias y decidir sobre la adjudicación de contratos para la realización de obras por los sistemas de su competencia;
- XI. Suscribir los contratos y títulos de crédito necesarios para la realización de obras y servicios en unión con la Secretaría y vigilar el cumplimiento de las referidas contrataciones en los sistemas de plusvalía y asociación de interés público;
- XII. De acuerdo con la Secretaría, ejercitar las acciones y reclamar las responsabilidades que procedan por el incumplimiento de los contratos celebrados para ejecutar obras y prestar servicios;
- XIII. En obras realizadas por el sistema de plusvalía o asociación por interés público, proponer a la Secretaría su ejecución por administración directa, en caso de que se declare desierto el concurso correspondiente;
- XIV. En obras por concertación o colaboración, proponer a la Secretaría su ejecución por administración directa, en caso de declararse desierto o se incumpla por el contratista, deserción del concurso correspondiente, a petición del Ayuntamiento respectivo;
- XV. Asesorar a los Consejeros de Colaboración Municipal en la contratación de obras previstas por esta Ley y en su participación, en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;

- XVI. Definir y promover sistemas para otorgar garantías a los Consejos de Colaboración Municipal para la ejecución de las acciones que les corresponde realizar;
- XVII. Ejercer funciones de auditoría y supervisión en los casos de ejecución de acciones por concertación o colaboración, y en la aplicación de los recursos que se les otorguen a los Consejos de Colaboración Municipal;
- XVIII. Opinar respecto del Programa de Integración de Reservas Territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos;
- XIX. Tener la participación que le corresponda en la elaboración, promoción y revisión del Programa Estatal de Vivienda;
- XX. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional;
- XXI. Opinar sobre los Planes y Programas de Vialidad y Transporte Público;
- XXII. Opinar sobre las políticas relacionadas con las tarifas de los servicios públicos urbanos;
- XXIII. Elaborar el proyecto de su reglamento y presentarlo a consideración del Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su aprobación y publicación en su caso;
- XXIV. Resolver las controversias que se presenten entre los colegios, organizaciones y asociaciones previstos en la fracción III del artículo 28 que antecede, sobre la titularidad de la representación en el Consejo, por mayoría de las dos terceras partes de sus integrantes reconocidos;
- XXV. Resolver las controversias que se presenten entre los colegios, organizaciones y asociaciones previstos en la fracción IV del artículo 36 de esta Ley, sobre la titularidad de la representación en los Consejos de Colaboración Municipal;
- XXVI. Integrar y proponer al Congreso de Estado, la terna para elegir al Procurador de Desarrollo Urbano;
- XXVII. Conferir a sus miembros, comisiones especiales en la esfera de sus atribuciones;
- XXVIII. Por medio de la Comisión que integre conforme a su Reglamento Interno, asumir sus atribuciones en la tramitación de los procedimientos y recursos administrativos previstos en este ordenamiento; y
- XXIX. La demás funciones que se le atribuyan

en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

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

Artículo 34. La mesa directiva del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, además del Presidente y el Secretario Técnico, contará con un Secretario de Actas, un Tesorero y los Vocales que determine su reglamento. El propio reglamento dispondrá lo relativo a la frecuencia de sus reuniones, procedimiento para ratificar o relevar a los representantes, integración de sus comisiones y las normas que regulen su funcionamiento.

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

Artículo 36. Los Consejos de Colaboración Municipal radicarán en las cabeceras municipales correspondientes y se integrarán por:

- I. Presidente Municipal;
- II. El Presidente de la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbanización o el Regidor comisionado, en su caso;
- III. El Titular de la Dependencia Municipal a que se refiere la fracción XXXVI del artículo 6 de esta Ley; y
- IV. Los representantes designados por cada uno de los organismos y grupos organizados de la localidad, que se citan a continuación:
 - a) La Cámara Nacional de Comercio;

- b) La Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
 - c) La Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
 - d) La Cámara Nacional de Empresas de Consultoría;
 - e) La Cámara de la Propiedad Urbana;
 - f) El colegio mayoritario de arquitectos;
 - g) El colegio mayoritario de ingenieros civiles;
 - h) La organización mayoritaria de peritos valuadores;
 - i) El Centro Bancario;
 - j) La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas;
 - k) La organización mayoritaria de propietarios rurales;
 - l) La Asociación Ganadera Local;
 - m) Los clubes sociales y de servicio;
 - n) La Delegación del Comité Nacional Mexicano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS);
 - o) Las dos organizaciones obreras mayoritarias, conforme su registro en la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;
 - p) El sindicato patronal registrado ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje; y
 - q) Las dos organizaciones mayoritarias de asociaciones de vecinos en el Municipio, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución y reconocimiento.
- Por cada representante propietario se nombrará un suplente.

Artículo 37. Forman parte del Consejo de Colaboración Municipal de Guadalajara, los titulares de los siguientes órganos de la Administración Pública Estatal;

- I. La Secretaría;
- II. La Dependencia del Poder Ejecutivo Estatal en materia de salud pública; y
- III. En las obras en que el Estado hubiere hecho aportación económica, la Dependencia del Poder Ejecutivo Estatal en materia de finanzas.

Cada Titular de estas Dependencias, designará un representante suplente.

Artículo 38. En los Municipios en donde no existan los organismos y grupos organizados previstos en la fracción IV del artículo 36 que antecede, el Ayuntamiento solicitará a las instituciones sociales y privadas correspon-

dientes registradas ante el Estado, que nombren a un agremiado de su localidad como representante ante este Consejo. En caso de no hacer la designación, la representación se declarará vacante.

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

Artículo 40. Las atribuciones de los Consejos de Colaboración Municipal son:

- I. Recibir y canalizar ante el Ayuntamiento las opiniones y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;
- II. Opinar en los procesos de consulta, convocados por el Ayuntamiento a fin de elaborar, revisar y evaluar los Programas y Planes de Desarrollo Urbano;
- III. Opinar respecto del Reglamento de Construcción;
- IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia regional y municipal;
- V. Gestionar la participación de las Dependencias Federales y Estatales, así como de personas e instituciones privadas en todo aquello que contribuya al desarrollo urbano del Municipio;
- VI. Percibir y aplicar los recursos derivados de la permuta de área de cesión para destinos, conforme a los respectivos Planes Parciales de Urbanización y las disposiciones específicas de esta Ley;
- VII. Gestionar y ejecutar obras mediante el sistema de acción urbanística por concertación, cuando exista el acuerdo de todos los propietarios de predios o promotores asociados con ellos, que tengan interés en realizarlas;
- VIII. Proponer al Ayuntamiento la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los

existentes, sobre bases de colaboración particular de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Proponer al Ayuntamiento como miembros del Consejo aquellas asociaciones no comprendidas en la fracción V del artículo 37

que antecede, cuya participación conforme a las características de su localidad y sus comunidades, sea relevante para los fines del desarrollo urbano, quienes en caso de ser aceptados formará parte del mismo;

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

y
XV. En general, ejecutar todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus fines en la promoción del desarrollo de su comunidad, conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento Municipal.

Artículo 41. Las Asociaciones de Vecinos constituidas conforme las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal, como organismos de participación social en la gestión del desarrollo urbano de una zona, barrio o colonia de centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

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

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

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

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

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

Artículo 42. Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fin-

cas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, para los efectos de la presente Ley, se integrarán conforme a las siguientes bases:

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

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

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

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

TITULO SEGUNDO

De la Planeación del Desarrollo Urbano

CAPITULO I

De los Programas y Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 43. El ordenamiento y regulación de los centros de población en el Estado se efectuará a través de:

I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Los programas y planes a nivel regional que comprenden:

- a) Los planes regionales de desarrollo urbano;
- b) Los programas que ordenen y regulen a las zonas conurbadas interestatales, donde participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos previstos por la *Ley General de Asentamientos Humanos*; y

- c) Los planes que ordenen y regulen a las zonas conurbadas intermunicipales, donde participe el Estado con dos o más Municipios de esta misma Entidad; y

III. El programa Municipal de Desarrollo Urbano que integra:

- a) Los planes de desarrollo urbano de Centros de Población;

- b) Los planes parciales que se expiden para la utilización parcial o total de la reserva terri-

torial y de las zonas sujetas a conservación ecológica; y

- c) Los planes parciales de urbanización.

Los Programas y Planes de Desarrollo Urbano a que se refiere el presente artículo, deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo expedidos conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación.

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

Artículo 45. Los Programas y Planes de Desarrollo Urbano y las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas que se expidan para integrar las zonificaciones de los centros de población, se elaborarán conforme las disposiciones de esta Ley y serán publicadas en forma abreviada en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* y en dos diarios de mayor circulación, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que solicite su publicación al Ejecutivo Estatal.

Los programas y planes a nivel estatal y regional se publicarán en dos diarios con circulación en el Estado.

Los programas y planes municipales, las declaratorias y los acuerdos administrativos, se publicarán en un diario de circulación estatal y en su caso en un diario que se edite en la cabecera municipal que corresponda.

Artículo 46. El Gobernador del Estado solamente ordenará la publicación e inscripción de un programa o plan municipal de desarrollo o de alguna declaratoria derivada de éstos, si previamente ha sido aprobado por el Ayuntamiento con apego a las disposiciones de esta Ley y si existe con-

gruencia con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables a nivel estatal, regional y municipal.

Artículo 47. Los programas y planes previstos en el artículo 43 de esta Ley y las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* y deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 48. Los programas y planes de desarrollo Urbano tendrán la vigencia que se determine en cada caso, conforme a las disposiciones y acciones establecidas en los mismos.

Cuando no se establezca un término de vigencia, el programa o plan de desarrollo urbano se mantendrá en vigor, hasta que sea modificado, substituido o cancelado, conforme a las disposiciones de este ordenamiento.

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

- I. El enunciado del programa o plan de que se trate;
- II. La referencia a los planes o programas con los que por disposiciones de la presente Ley, deba guardar congruencia;
- III. La descripción del área de aplicación, con su respectivo gráfico;
- IV. Los objetivos generales del mismo;
- V. En su caso, la descripción relativa a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos, con su respectivo gráfico;
- VI. La descripción general de las acciones que se instrumenten y los plazos previstos para su realización;
- VII. La descripción general de las obligaciones que se deriven del mismo, a cargo de dependencias, organismos públicos y los particulares; y
- VIII. La indicación de los plazos para que los afectados interpongan el recurso previsto en la presente Ley.

Artículo 50. De cada programa o plan de desarrollo urbano y las declaratorias que ordene publicar, el Gobernador remitirá copias al Congreso del Estado, para los efectos de la fracción IV del artículo 9 de esta Ley y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Los Programas y Planes de Desarrollo Urbano y las declaratorias de usos, destinos y reservas, se mantendrán disponibles para información y consulta del público en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría y en las Dependencias Municipales que designen los Ayuntamientos, según corresponda a su nivel estatal, regional o municipal.

CAPITULO II

Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano

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

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano establece el compromiso del Gobierno del Estado en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población. Se expide para imprimir unidad y congruencia a las actividades de la Administración Pública Estatal y, en especial, a todas las dependencias y entidades coordinadas del sector. Asimismo, el programa servirá de referencia a las actividades que se desarrollen con la participación de los Municipios y la Federación a partir de los convenios de coordinación respectivos.

Artículo 53. Los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos 4 y 5 de esta

Ley, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano. Estos objetivos son:

- I. Lograr el equilibrio poblacional de la Entidad, conforme a la capacidad de cada una de las regiones que la integran, considerando su extensión territorial, recursos naturales, industria y servicios, orientando las corrientes migratorias hacia los centros de población donde se defina una política de estímulo;
- II. Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y en el medio rural;
- III. Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;
- IV. Estructurar la interrelación entre los centros de población con sus regiones y los servicios que requieran, para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional;
- V. Desconcentrar las áreas urbanas de la Entidad en donde se presente un crecimiento excesivo de la población, fomentando las ciudades medias;
- VI. Promover el asentamiento de la población dispersa en el medio rural, en centros de población que garanticen un mínimo de condiciones de infraestructura y servicios;
- VII. Distribuir equitativamente en la Entidad los beneficios y cargas que genera el proceso de urbanización, a fin de promover un desarrollo integral;
- VIII. Salvaguardar los recursos naturales y mantener el equilibrio ecológico;
- IX. Promover condiciones, apoyos y proyectos, orientados a preservar, ampliar y efficientar la planta productiva;
- X. Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado; y
- XI. Estimular la participación solidaria de los distintos grupos que integran la comunidad, en la realización de los planes y acciones que se deriven del Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 54. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener:

- I. El diagnóstico de la situación del desarrollo estatal en relación con el nacional y, en especial, con la región occidente del país;
- II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos de la

Entidad;

- III. El diagnóstico de los problemas de los centros de población de la Entidad, con sus causas y efectos;
- IV. Las condiciones en que se presente o tienda a presentarse el fenómeno de conurbación en la Entidad;
- V. El régimen de la tenencia de la tierra y la utilización de las áreas y predios para el desarrollo urbano;
- VI. Las alternativas y métodos compatibles con los recursos disponibles en la Entidad, para la aplicación de la presente Ley;
- VII. Los convenios y acciones de inversión pública federal, estatal y municipal; y
- VIII. Todos los demás aspectos que permitan la realización de las acciones previstas en este Programa Estatal.

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

- I. El sistema de estructuración regional del territorio de la Entidad, considerando la aptitud y requerimientos del suelo, en relación con las actividades que afecten al desarrollo urbano;
- II. Las condiciones ambientales y de riesgos en la Entidad;
- III. El volumen, estructura, crecimiento, migración y distribución de la población;
- IV. La distribución territorial de las actividades económicas;
- V. El desarrollo de las comunicaciones y transporte en la Entidad;
- VI. El sistema jerarquizado de los centros de población;
- VII. Los problemas de tenencia de la tierra y su regularización, para su integración al desarrollo urbano;
- VIII. Los estudios de factibilidades técnica y económica donde se incluyan proyectos de inversión y estrategias financieras; y
- IX. La descripción de los mecanismos de instrumentación operativa, técnica, jurídica, fiscal y de información.

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

- I. Las investigaciones relativas al proceso de urbanización y al desarrollo de los centros de población en la Entidad;
- II. La jerarquización de un sistema de regiones y centros de población para promover una relación armónica entre el medio rural y el urbano;
- III. La fundación de centros de población;
- IV. La conservación, mejoramiento y previsión del crecimiento en los existentes;
- V. El establecimiento de las zonas conurbadas;
- VI. La integración y aplicación de las medidas de protección de áreas naturales protegidas en las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para asegurar la congruencia del ordenamiento territorial con el ordenamiento ecológico de la Entidad;
- VII. La identificación y clasificación de las zonas y elementos naturales de riesgos, para la aplicación de las disposiciones de seguridad a los centros de población;
- VIII. La identificación y clasificación, para su conservación y mejoramiento, de los centros de población, zonas, conjuntos y elementos de valor histórico, artístico o cultural, afectos a Patrimonio Cultural del Estado;
- IX. La constitución de reservas urbanas y territoriales para el desarrollo urbano;
- X. La orientación de la política fiscal a la promoción del desarrollo urbano;
- XI. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias;
- XII. La realización de programas de obra pública que satisfagan las necesidades prioritarias y optimicen la relación costo-beneficio;
- XIII. La inversión en programas coordinados con la Federación y los Municipios, con recursos federales, municipales o mixtos;
- XIV. La concertación de acciones para promover la participación solidaria de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano; y
- XV. En general, todas aquellas acciones que contribuyan a su realización.

Artículo 57. El Proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría, a partir de los estudios e in-

vestigaciones que realice; las propuestas que hagan las dependencias y entidades coordinadas de ese sector de la Administración Pública Estatal; las recomendaciones que presente la Procuraduría de Desarrollo Urbano; las propuestas que formulen los Gobiernos Municipales y las comisiones de zonas conurbadas intermunicipales; y de la evaluación que se realice del mismo programas.

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

Artículo 58. La consulta pública para expedir o actualizar el Programa Estatal, se convocará y desarrollará por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

El Consejo Estatal al someter a consulta pública el proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano o su modificación, establecerá el término de un mes para recibir los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos que integran la comunidad.

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

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

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

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

Del Plan Regional de Desarrollo Urbano

Artículo 62. El Plan Regional de Desarrollo Urbano es el conjunto de acciones definidas para promover el desarrollo de los centros de población ubicados en el territorio de dos o más Municipios, identificando como una región en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, conservando el medio natural para que en condiciones de equilibrio ecológico, se propicie una armónica relación entre los medios rural y urbano.

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

Artículo 63. Los planes regionales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Programa Estatal y especificarán los objetivos, prioridades y política referidas a las regiones que se consideren prioritarias o estratégicas cuya extensión territorial comprenda dos o más Municipios.

Artículo 64. El Plan Regional de Desarrollo Urbano deberá contener los siguientes aspectos:

- I. La delimitación precisa de su área de aplicación;
- II. La determinación de sus objetivos y metas;
- III. El análisis de las condiciones ambientales y de riesgos;
- IV. El análisis de la situación y las proyecciones a futuro del proceso de urbanización;
- V. Las alternativas para el desarrollo urbano de la región, presentando su análisis comparativo; y
- VI. Las propuestas para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos en su territorio regional, que incluya:
 - a) El sistema jerarquizado de los centros de

- b) El esquema de ordenamiento territorial, congruente con el ordenamiento ecológico;
- c) El señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros de población;
- d) La determinación de las áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- e) La determinación del equipamiento regional de las obras de infraestructura básica;
- f) Los estudios de factibilidades técnica y económica, incluyendo proyectos y estrategias de inversión; y
- g) La definición de sistemas operativos para su ejecución, control y evaluación.

Para integrar el ordenamiento territorial de la región, se aplicarán las normas del Reglamento Estatal de Zonificación previsto en el artículo 132 de esta Ley. Asimismo podrán estipularse en el plan, criterios específicos aplicables a las áreas y predios localizados en el territorio regional.

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

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

- I. El conocimiento del proceso de urbanización en la región;
- II. La fundación de nuevos centros de población;
- III. La asignación a cada uno de los centros de población de la función económica, social, cultural, política y administrativa, prevista en el sistema regional;
- IV. La conservación y mejoramiento de los centros de población;
- V. La previsión y regulación del crecimiento de los centros de población;
- VI. El aprovechamiento de las áreas y predios de los centros de población para promover su desarrollo integral;
- VII. La determinación de zonas preferentes para el fomento y desarrollo de la industria;
- VIII. El establecimiento en la región de áreas y predios suficientes para la acción urbanística;
- IX. La definición y promoción de los

siguientes elementos:

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

X. El establecimiento de las siguientes políticas:

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

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

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

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

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

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

Artículo 70. En el área de aplicación de un Plan Regional de Desarrollo Urbano, no deberá realizarse urbanización o edificación alguna contraviniendo sus disposiciones. Para su ejecución y cumplimiento se aplicarán los convenios de coordinación respectivos.

CAPITULO IV

Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 71. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular los centros de población en el territorio de cada Municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

Artículo 72. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización.

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

- I. El análisis de su congruencia con el

Programa Estatal de Desarrollo Urbano, como también con otros planes y programas que se hayan expedido a nivel estatal y regional;

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

III. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales en los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento, así como los estudios de impacto ambiental y riesgos;

IV. El establecimiento de las funciones de servicios en los centros de población y el sistema jerarquizado de los mismos;

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

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

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

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

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

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

II. Formulada el proyecto de programa por la Dependencia Municipal en materia de planeación urbana, será presentado al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo donde, en su caso, se acordará someterlo a consulta pública;

III. El Ayuntamiento por medio de su Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbanización y el Consejo de Colaboración Municipal, convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

IV. La versión abreviada del proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Así mismo se enviará copia al procurador de Desarrollo Urbano y se facilitarán copia de su versión abreviada a las personas, ins-

tituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha en que se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos;

V. Con fundamento en el acuerdo de Cabildo a que se refiere la fracción II del presente artículo, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría, para que formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional

y, en general, respecto de las acciones previstas en que tengan participación el Gobierno del Estado y la Federación. La Secretaría dispondrá de un término de un mes, a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para formular sus comentarios;

de abstenerse, se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de esa Dependencia Estatal, respecto del mismo;

VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas.

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

VII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.

Artículo 75. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano será enviado por el Presidente Municipal al Gobernador del Estado, para su publicación y registro. La documentación que se remita al Ejecutivo Estatal, contendrá:

I. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

II. La versión abreviada del mismo;

III. La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta pública; y

IV. Las recomendaciones y comentarios que haya formulado la Secretaría de Desarrollo Urbano, conforme a la fracción V de este

artículo que antecede, o bien, la manifestación de que no se recibieron, expresada por escrito, del Presidente Municipal, acompañando copia del oficio con que se envió el proyecto de programa a esa dependencia.

El Gobernador del Estado ordenará la publicación y registro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley.

CAPITULO V

Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

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

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

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de hábitat;
- III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- V. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VI. Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que indentifiquen la fisonomía del lugar;
- VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del

lugar;

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

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

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

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

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

II. Determinar el área de aplicación;

III. Determinar sus objetivos y metas;

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

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

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

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

- a) El esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica;
- b) Los estudios de factibilidad, incluyendo estrategias y proyectos de inversión; y
- c) La definición de los sistemas operativos para su ejecución.

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

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

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

- a) La organización del asentamiento humano

- a) La organización del asentamiento humano en relación a un sistema funcional de zonas de vivienda, trabajo, recreación, vida comunal, servicios y transportes;
 - b) La estructuración jerarquizada del centro de población, definiendo la zonificación primaria y secundaria, especialmente las zonas de vivienda, trabajo y servicios, propiciando la integración demográfica tanto en lo relacionado con la edad de los habitantes, como del nivel socioeconómico en que se ubiquen;
 - c) El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control del proceso de conurbación;
 - d) La eliminación progresiva de usos y destinos incompatibles en zonas mixtas;
 - e) El control, reducción y eliminación de riesgos naturales y los derivados de actividades contaminantes y peligrosas;
 - f) La diversificación de los usos y destinos en las diferentes zonas del centro de población, en tanto sean compatibles, estimulen la vida en comunidad y optimicen los desplazamientos de la población;
 - g) La reorganización y promoción de centros o nodos administrativos, comerciales y servicios, adaptándolos a los requerimientos de la comunidad;
 - h) El establecimiento de áreas verdes de distinta utilización, distribuidas en las zonas urbanizadas y en las de reserva del centro de población, para preservar el equilibrio ecológico y mejorar el medio ambiente urbano;
 - i) La estructuración de la vialidad y el transporte urbano, en particular el colectivo, incluyendo las áreas de estacionamiento;
 - j) La consolidación, mejoramiento y establecimiento de zonas industriales, debidamente ubicadas en relación con las zonas de vivienda;
 - k) La rehabilitación de las zonas urbanas decadentes o marginadas; y
 - l) La promoción de la acción urbanística que se requiera para el crecimiento del centro de población, en particular la relativa a la vivienda popular y de interés social;
- III. El establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento

- del suelo, de la acción urbanística, del mejoramiento del ambiente y la conservación del Patrimonio Cultural del Estado;
- IV. La coordinación de los niveles de Gobierno Federal, Estatal y Municipal para la ejecución de los programas de inversión;
 - V. La ejecución de los programas de inversión que satisfagan las necesidades prioritarias de la población;
 - VI. La concertación con los distintos grupos que integran la comunidad para la ejecución de obra pública;
 - VII. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;
 - VIII. La regulación del crecimiento del centro de población mediante las declaratorias de reserva urbana y el ejercicio del derecho de preferencia que se deriva de las mismas, a favor del Gobierno Municipal y del Gobierno del Estado;
 - IX. La aplicación de un sistema equitativo de distribución de las cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización; y
 - X. En general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos del plan, conforme a las características específicas del centro de población.

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

Artículo 81. Cuando simultáneamente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se expidan declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios; o bien, se formulen planes parciales, se observarán las disposiciones previstas en esta Ley para su elaboración, autorización, publicación y registro.

Artículo 82. Cuando en un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población se proponga establecer o modificar los límites de un centro de población, previa a su sanción formal por el Cabildo, se solicitará al Congreso del Estado su autorización. La solicitud del Ayuntamiento se acompañará de la documentación prevista en el artículo 75

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

CAPITULO VI

Del Plan Parcial de Urbanización

Artículo 84. El Plan Parcial de Urbanización es el instrumento para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

Artículo 85. El Plan Parcial de Urbanización tiene por objeto:

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos y reservas para una zona del centro de población; y
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

Artículo 86. El Plan Parcial de Urbanización contendrá como mínimo:

- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derivan; indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de la zona que comprenda;
- IV. La descripción del estado actual de la zona, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;
- V. Los estudios necesarios de impacto ambiental y riesgos, conforme a la legislación aplicable;
- VI. Los regímenes de tenencia de la tierra

existentes;

VII. La zonificación a que se refiere el artículo 131 de esta Ley;

VIII. Las normas y criterio técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas;

IX. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas;

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

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

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

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

XIV. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y

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

Artículo 87. Los planes parciales de urbanización aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente:

I. La referencia al carácter histórico y artístico que se otorga a la zona de su aplicación;

II. La identificación de los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al Patrimonio Cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda;

III. Las normas y criterios técnicos aplicables

a la acción de conservación o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicable;

IV. Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendientes a garantizar su conservación y mejoramiento;

V. Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento de las edificaciones; y

VI. En su caso, la integración de la asociación prevista en el artículo 42 del presente ordenamiento.

Artículo 88. Para elaborar y aprobar los planes parciales que se requieran a fin de desarrollar por parte del Municipio, las acciones previstas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo aprobará que se elabore el plan correspondiente o su revisión;

II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial, practicando las consultas y ordenando los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes constituidas conforme a la *Ley Orgánica Municipal*, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial;

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

IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, integrándose las procedentes al proyecto de plan parcial, el Presidente Municipal lo someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en Sesión de Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso;

V. Cuando el plan parcial implique la expedición de declaratorias, se procederá conforme a las disposiciones de este ordenamiento; y

VI. Aprobando el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme a las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley.

Artículo 89. Los planes parciales que se expidan para la ejecución de acciones donde participen el Estado o la Federación, una vez revisados por el Ayuntamiento, se autorizarán conforme el procedimiento previsto en las fracciones III, IV, V y VI del artículo anterior, haciendo efectivos los acuerdos de coordinación.

Artículo 90. Los planes parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva urbana, expresarán la resolución del Cabildo respecto al ejercicio del derecho de preferencia relativo, o su transferencia a quienes promuevan la acción urbanística, conforme los sistemas que se definen en el artículo 301 del presente ordenamiento.

Artículo 91. Los planes parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial o zonas sujetas a conservación ecológica, requerirán la aprobación del Ejecutivo del Estado, previa a su trámite de publicación y registro.

Artículo 92. La elaboración, autorización y ejecución de los planes parciales de urbanización que regulen obras de urbanización y edificación mediante la acción urbanística privada, se regularán por las normas del Título Quinto, *De la Acción Urbanística*.

Artículo 93. Cuando en el plan parcial se incluyan obras que se propongan ejecutar mediante los sistemas de acción urbanística por concertación, colaboración, plusvalía y asociación por interés público, se procederá conforme las disposiciones del Título Sexto, *De los Sistemas de Acción Urbanística*.

Artículo 94. Los planes parciales pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con

el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; pero en ningún caso deberán autorizarse dichos planes en contravención de este último.

Artículo 95. Cuando además de las acciones que son objeto de plan parcial, se requiera una reglamentación de los usos y destinos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo, se expedirán las declaratorias correspondientes.

Artículo 96. En la zona de aplicación de un plan parcial, sólo deberán realizar las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

En el funcionamiento y establecimiento de industrias y servicios, en lo relacionado con el aprovechamiento del espacio urbano, se ajustarán a lo dispuesto por esta Ley, la legislación en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 97. Cuando el plan parcial incluya acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento.

Artículo 98. Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los planes parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Gobierno Municipal o con el Gobierno del Estado.

Artículo 99. En caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, no menor de quince días.

Transcurrido el plazo, sin que los propietarios

o poseedores den cumplimiento a sus obligaciones, se procederá a gestionar ante el Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública e interés social de los predios, edificaciones e instalaciones, conforme el procedimiento establecido en la ley de la materia.

CAPITULO VII

De los Planes de Ordenamiento y Regulación de Zonas Conurbadas

Artículo 100. Son aplicables a los planes de ordenamiento y regulación de zonas conurbadas intermunicipales, las disposiciones en cuanto a objetivos, fundamentos, acciones y contenido que se establecen para los planes regionales y los planes de desarrollo urbano de centro de población en los artículos 62 al 66 y 77 al 79 de esta Ley.

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

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

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

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

IV. La versión abreviada del proyecto se

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

V. Las aportaciones de la consulta pública se integrarán en una relatoría, donde se establecerán aquellas que se determine integrar en el proyecto del plan;

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

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

Artículo 102. La zonificación general y las declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios que se requieran expedir para integrar el ordenamiento territorial de la zona conurbada conforme a su plan de ordenamiento, serán autorizados por los Ayuntamientos respectivos conforme las disposiciones de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 107. En los casos de zonas conurbadas interestatales se estará a lo dispuesto en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y las declaratorias que expida el Presidente de la República.

CAPITULO VIII

De la Evaluación, Modificación y Cancelación de los Programas y Planes de

Desarrollo Urbano.

Artículo 108. El programa estatal y los planes regionales de desarrollo urbano, deberán ser revisados cada seis años para su actualización. Para controlar su ejecución y verificar los avances obtenidos, la Secretaría evaluará cada año estos programas y planes, presentando un informe detallado al Gobernador del Estado.

Artículo 109. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los planes que ordenen y regulen zonas conurbadas, serán revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, cada tres años, durante el segundo año del ejercicio constitucional de los Ayuntamientos, para decidir si procede o no su modificación o cancelación, según sea el caso.

Artículo 110. Los Programas y Planes de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación substancial en las condiciones 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 satisfactoria; y
- IV. Sobrevenga otra causa que impida su ejecución.

Artículo 111. La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. Los Ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de su Municipio;
- III. El Procurador de Desarrollo Urbano;
- IV. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas y planes;
- V. Los organismos de participación social y de consulta previstos en el artículo 8 de la presente Ley; y
- VI. Los colegios profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

Artículo 112. El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un programa o plan, será el mismo que para su aprobación, publicación y registro.

Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa o plan, los predios, áreas o zonas comprendidos en su jurisdicción quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, desde la fecha su inscripción y vigencia.

Las modificaciones o cancelaciones de los Programas o Planes de Desarrollo Urbano generarán, entre otras consecuencias, la afectación o desafectación de predios, áreas o zonas en ellos comprendidos y a partir de la fecha de inscripción de la resolución correspondiente.

CAPITULO IX

De los Efectos de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 113. Los programas y planes que sean aprobados, publicados e inscritos, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para los particulares.

Artículo 114. Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes de desarrollo urbano que se realicen en territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 115. A partir de la fecha de inscripción de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir autorizaciones y licencias de obras de urbanización y edificación en áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo

con el mismo.

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

Artículo 116. La notificación a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes de predios y fincas, en su caso, en los supuestos previstos por esta Ley, se verificará conforme a las siguientes reglas:

I. Personalmente y por escrito, entregando copia del documento donde conste el acto que se notifica, cuando se conozca su domicilio conforme los registros catastrales;

II. Por edictos, cuando se desconozca su domicilio.

Los edictos se publicarán por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* y en dos periódicos de mayor circulación, en la Entidad y en el centro de población donde se ubiquen los predios.

La notificación así hecha, surtirá efectos quince días naturales después de la última publicación; y

III. En ambos casos, se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

- a) El nombre de la persona a quien se notifica;
- b) El motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y
- c) El tiempo por el que debe permanecer la cédula en el lugar donde se fije.

Artículo 117. En caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención de lo dispuesto en los artículos 114 y 115 que anteceden, se procederá conforme los siguientes criterios:

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

II. Si las acciones se ejecutaron con autorización o licencia expedida en contravención de los artículos 114 y 115 de esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable; y

III. Si en el procedimiento de ejecución de las acciones, los propietarios o poseedores acreditan que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización respectiva.

Artículo 118. Las autoridades municipales correspondientes y la Secretaría, en sus ámbitos de competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables en los convenios respectivos.

Artículo 119. Las obras de urbanización y edificación que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones específicas.

Artículo 120. Los planes regionales y los planes de ordenamiento de zonas conurbadas señalados en los artículos 62 y 100 de esta Ley, serán las referencias y antecedentes necesarios, para los convenios de coordinación que celebren el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales que en ellos participen.

Artículo 121. Los convenios de coordinación intergubernamental y de concertación con los sectores social y privado, que se requieran para realizar las acciones previstas en los programas y planes de desarrollo urbano, se formularán, autorizarán y harán efectivos, conforme a las disposiciones legales en materia de planeación económica y social.

TITULO TERCERO

De la Zonificación de los Centros de Población

CAPITULO I

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

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

El uso y destino de predios ubicados en los centros de población, se sujetará a las normas contenidas en los programas y planes de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 43 de esta Ley y en las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los mismos.

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

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

Dicha iniciativa se formulará con apoyo en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano; debiendo establecerse los límites del centro de población, así como las declaratorias sobre provisiones de tierras y disponiendo la formulación o revisión de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que correspondan. El Congreso del Estado remitirá al Titular del Poder Ejecutivo el decreto referido, a efecto de su publicación en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*.

Las declaratorias sobre provisiones de tierras tendrán los efectos legales que corresponden a las declaratorias de reservas urbanas, conforme a las disposiciones del presente ordenamiento.

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

cipio.

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

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

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

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

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

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

La urbanización de estos espacios será restringida por los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, confirme las normas del Reglamento Estatal de Zonificación.

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

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

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

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

II. La asignación de usos y destinos por medio de las declaratorias correspondientes;

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

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

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

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

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

VIII. El otorgamiento de estímulos y la transferencia de derechos de desarrollo, conforme las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación;

IX. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y

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

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

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

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

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

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

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

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

ramiento.

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

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

II. La determinación de las etapas de crecimiento, conforme a las actuales se incorporará a usos urbanos, las áreas y predios incluidos en las declaratorias de reservas, mediante acciones de expansión urbana;

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

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

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

CAPITULO II

De la Zonificación Urbana.

Artículo 131. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

Para ese efecto se entenderá por zonificación:

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

conformidad con la fracción II del artículo 6 de esta Ley;

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

III. La reglamentación de los usos, destinos y reservas por medio de las declaratorias correspondientes.

La determinación a que se refieren las fracciones I y II deberán estar contenidas en los planes que ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones de esta Ley.

Artículo 132. La clasificación de uso y destino del suelo y las normas a que se sujetarán los distintos tipos de zonas, se definirán en el Reglamento Estatal de Zonificación que al efecto expida el Gobernador del Estado.

El Reglamento Estatal de Zonificación establecerá:

I. La clasificación general de las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;

IV. La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

VI. Las normas de control de densidad de la edificación, definiendo por cada tipo de zona lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote;

b) El frente mínimo del lote;

c) El coeficiente de ocupación del suelo;

d) El coeficiente de utilización del suelo;

e) La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;

f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;

g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;

h) La densidad máxima de unidades por hectáreas; y

i) Las demás que resulten necesarias;

VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión,

aplicables según el tipo de utilización del suelo;

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;

X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;

XI. Normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

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

b) Los criterio de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con limitaciones físicas,

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

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

e) La deteminación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización.

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

g) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y

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

XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, intalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y

XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

Los municipios al formular la zonificación de los centros de población, aplicarán las

disposiciones de este reglamento, estando facultados a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo de asentamiento humano, observando las disposiciones de esta Ley y los convenios de coordinación celebrado conforme los programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

Artículo 133. Las declaratorias de usos, destinos y reservas deberán derivarse de los programas y planes previstos en los artículos 76, 84 y 100 de esta Ley y se expedirán conforme las siguientes reglas:

I. Las declaratorias de provisiones se expedirán en el decreto previsto en el artículo 124 de esta Ley;

II. Las declaratorias de usos, destinos y reservas se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el Programa o Plan de Desarrollo Urbano de donde se deriven; y

III. Para su vigencia, deberán inscribirse y publicarse, aplicándose en lo conducente los artículos 45, 46 y 47 de esta misma Ley.

Las declaratorias de usos, destinos y reservas, se expedirán en forma conjunta con el Plan de Desarrollo Urbano de que deriven, o bien, en forma posterior. En ningún caso deberán expedirse dichas declaratorias en ausencia o en contravención de los programas y planes a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

Artículo 134. Las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas, contendrán:

I. Las razones de beneficio social que las motivaron;

II. La referencia del Programa o Plan de Desarrollo Urbano del cual se derivan;

III. La demarcación;

IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;

V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que se trate;

VI. En su caso, el término de su vigencia; y

VII. Los demás datos que determinen esta Ley y sus reglamentos.

Artículo 135. Las declaratorias de usos

establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas o planes correspondientes, conforme las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 136. Las declaratorias de destino contendrán la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean afectarse.

Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, una declaratoria de destino, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculos al destino previsto.

Artículo 137. Las declaratorias de destinos derivadas de los planes de desarrollo urbano a que se refieren los artículos 71, 76, 87, 88 y 89 de esta Ley, además de los efectos previstos en el artículo anterior, declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del Municipio o el Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias.

Artículo 138. Las declaratorias de destinos a que se refiere el artículo anterior, cuando comprendan áreas o predios de propiedad privada, de propiedad social o del dominio privado de la Federación, se notificarán a los propietarios, poseedores o causahabientes afectados, conforme al procedimiento previsto en el artículo 116 de esta Ley.

Artículo 139. Las declaratorias de destinos a que se refiere el artículo 137 que antecede, quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto y la declaratoria no es ratificada.

Las autoridades y los afectados podrán solicitar la cancelación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

Artículo 140. Las declaratorias de destino derivadas de un Plan Parcial de Urbanización expedido conforme las disposiciones del Título Quinto *De la Acción Urbanística*, tendrán por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados los predios a los fines públicos previstos específicamente en la declaratoria. Las áreas de cesión para destinos quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por el Municipio, en el acto de incorporación municipal previsto en el artículo 211 de la presente Ley.

Artículo 141. Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Artículo 142. Una vez que la declaratoria de reservas sea publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento, determinado por el programa o plan correspondiente.

La declaratoria de reservas se notificará a los propietarios o poseedores de los predios comprendidos en la misma, conforme al procedimiento previsto en el artículo 116 de esta Ley.

Artículo 143. Al expedirse una declaratoria de reserva urbana que comprenda predios ejidales o comunales, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado al ordenar su publicación y registro, dispondrá que se notifique a los comisariados ejidales de los núcleos de población titulares de los terrenos que se afecten, por medio de la Secretaría.

Así mismo se solicitará al Registro Agrario Nacional, realice las anotaciones correspondientes, con relación a los predios ejidales o comunales comprendidos en las declaratorias de reserva urbana que se expidan y publiquen.

Artículo 144. Cuando se haga necesaria la

utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un plan parcial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarios.

En el caso de áreas o predios de propiedad ejidal y comunal, se promoverán los convenios, adquisiciones o expropiaciones en los términos de la *Ley Agraria*.

Artículo 145. Cuando se expida un Plan de Desarrollo Urbano donde se establezca o modifique el límite de un centro de población, simultáneamente se expedirán las declaratorias de reserva urbana, respecto de las áreas y predios que se autorice incorporar al proceso de urbanización.

Artículo 146. Al Municipio que expida las declaratorias de reserva urbana a que se refiere el artículo anterior, le corresponderá promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

Artículo 147. Las obras de urbanización básica las promoverá el Gobierno Municipal de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen la acción urbanística, conforme a los sistemas que se definen en el artículo 301 del presente ordenamiento. El Plan Parcial donde se autoricen estas obras, establecerá las bases para su financiamiento, precisando la participación que corresponderá a los propietarios de los predios beneficiados.

Artículo 148. El Gobierno del Estado podrá celebrar con los Gobiernos Municipales, convenios de coordinación para definir su participación en la urbanización de las áreas y predios que se incorporen al desarrollo urbano de un centro de población.

Artículo 149. El Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales celebrarán acuerdos de concertación con los núcleos de población ejidal y comunal, para adquirir tierras de su propiedad a fin de destinarlas a los servicios públicos, conforme se dispone en la *Ley Agraria*.

Artículo 150. Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en la zona de reserva de un centro de población, los núcleos de población ejidal y comunal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras, promoviendo la acción urbanística por asociación de interés público, prevista en los artículos 383 y 384 de esta Ley.

CAPITULO III

Del Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva

Artículo 151. Los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad, conforme lo dispuesto en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y de la *Ley Agraria*.

Igual derecho de preferencia tendrán los Gobiernos municipales y el gobierno del Estado, para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, en caso de remate judicial o administrativo, al precio que se fije en remate al mejor postor.

Artículo 152. Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de predios comprendidos en la declaratoria de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, en su caso deberán informarlo a la Presidencia Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstas, en un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Artículo 153. Los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales comprendidos en la declaratoria de reserva, en toda enajenación de terrenos en favor de

personas ajenas al ejido, conforme se establece en la *Ley Agraria*.

Artículo 154. Para hacer efectivo este derecho de preferencia, quienes enajenen terrenos ejidales comprendidos en una declaratoria de reserva, en su carácter de comisariados ejidales representantes de los núcleos de población propietarios de predios, los titulares de los derechos agrarios, los ejidatarios que hayan asumido el dominio directo de sus parcelas, así como los notarios y las autoridades administrativas que intervengan, quienes en su caso deberán informar a la Presidencia Municipal correspondiente y a la Secretaría, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días, contados a partir de recibida la comunicación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Artículo 155. Si la Autoridad Municipal y la Secretaría, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en los artículos 152 y 154 que anteceden no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio y el notario autorizará las escrituras correspondientes, en un plazo máximo de tres meses.

Si el acto traslativo de dominio, por cualquier causa se difiere y transcurre el plazo de tres meses, para su realización será necesario repetir el procedimiento dispuesto en los artículos 152 y 154.

Igualmente procederá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, si las partes acuerdan modificar las condiciones para la enajenación del predio, fijando un precio menor al informado a las autoridades.

Artículo 156. Cuando el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de esta Ley, en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

Artículo 157. Si el gobierno municipal o el Gobierno del Estado ejercitan el derecho de

preferencia, pagarán por el predio el mismo precio fijado para el acto que se pretendía realizar, mismo que se liquidará dentro de los treinta días siguientes, a la fecha cuando la autoridad informe al notario que hará la adquisición. Si la autoridad incurre en falta de pago en el término previsto, perderá su derecho de preferencia respecto al predio ofrecido en venta.

Artículo 158. Para el ejercicio del derecho consignado en los artículos 151 y 153 de esta Ley, en aquellos casos donde por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del predio, éste se fijará atendiendo al avalúo comercial que practique un perito valuador registrado en la Comisión Nacional Bancaria, en la Comisión Nacional de Valores o en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Artículo 159. El derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de este ordenamiento, se extingue en tratándose de predios urbanizados conforme al Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 160. Se exceptúan del ejercicio del derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153, las transmisiones de la propiedad de áreas y predios por:

I. Herencia;

II. Donación entre ascendientes, descendientes, cónyuges y parientes hasta en cuarto grado; y

III. Donaciones a instituciones o establecimientos de educación y de investigación, integradas en el Sistema Educativo Nacional.

Artículo 161. El notario, una vez que autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de predios comprendidos en la declaratoria de reserva, en un plazo de treinta días deberá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

I. Copia de la escritura autorizada por el notario;

II. Copia de las comunicaciones enviadas por el notario, en cumplimiento de las disposiciones de los artículos 152 y 154 de esta Ley; o en su caso,

III. Copia de los documentos que acrediten las excepciones previstas en el artículo 160.

Artículo 162. Si del informe que presente el notario a la Presidencia Municipal y a la Secretaría conforme el artículo que antecede, la autoridad advierte que el precio pagado por el predio, es menor al informado conforme a los artículos 152 y 154, o se invocó alguna de las excepciones previstas en las fracciones II y III del artículo 160 sin acreditarla, podrá comunicar al adquirente y al notario, en un plazo no mayor de treinta días, su decisión de ejercer el derecho de preferencia, pagando el mismo precio fijado en la operación, o en su caso el que se determine conforme al artículo 158 de esta Ley. Previamente la autoridad pedirá se declare la nulidad del acto, conforme las disposiciones de la fracción VI del artículo 424 de esta Ley.

Artículo 163. El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales se coordinarán para ejercer con eficiencia el derecho de preferencia que se reglamenta en este capítulo, a fin de constituir reservas territoriales.

CAPITULO IV

De la Ejecución de Programas y Cumplimiento de las Declaratorias

Artículo 164. La ejecución de los planes parciales que incluyan acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, podrán realizarse en forma conjunta o separadamente por cualquiera de los sistemas de acción urbanística previstos en el artículo 301 de la presente Ley.

Artículo 165. Cuando para la ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano y cumplimiento de las declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, promoverá la expropiación de la misma de conformidad con las leyes de la materia,

señalando las acciones contenidas en el programa y planes que justifican la adquisición de los predios y fincas, y en especial, las declaratorias de destinos donde se determinen los fines públicos a que se aplicarán esos bienes.

Artículo 166. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con usos de áreas y predios, deberán contener las cláusulas relativas a su aprovechamiento conforme a las declaratorias de usos, destinos y reservas vigentes.

Artículo 167. Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas inscritas en el Registro Público de la Propiedad, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refieren los artículos 151 y 153 de este ordenamiento. Esta declaración de nulidad se tramitará conforme se dispone en el artículo 415 de esta Ley.

Artículo 168. Los notarios sólo autorizarán documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, en donde se inserten:

I. El certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias de usos, destinos y reservas;

II. Las manifestaciones a que hace referencia el artículo 167;

III. En su caso, los avisos ordenados por los artículos 152, 154 y 155; y

IV. Los documentos que acrediten las excepciones al derecho de preferencia previstas en el artículo 160 de esta Ley.

No se deberá inscribir acto alguno, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los artículos 152, 154, 155 y 167 de esta ley.

Artículo 169. Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de Desarrollo Urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos.

Artículo 170. El derecho que establece el artículo anterior, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatas, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.

Artículo 171. Para los efectos de la fracción IV del artículo 9º, el Congreso del Estado podrá establecer procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso, la observancia de los programas y planes de desarrollo urbano y sus declaratorias, por parte de las autoridades municipales facultadas para autorizar acciones urbanísticas y obras de edificación, y en general, el cumplimiento de las normas de zonificación y de este ordenamiento.

CAPITULO V

De la Tierra para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

Artículo 172. Es de utilidad pública la adqui-

sición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

Artículo 173. Corresponde a los Gobiernos Estatal y Municipal, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas, para la construcción de vivienda popular y de interés social.

Artículo 174. El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales participarán por medio de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas territoriales, en el Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables; podrán convenir entre sí y con el Gobierno Federal las normas de su operación incluyendo, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. La integración de información e inventarios, así como los requerimientos y la disponibilidad de suelo;
- II. La transmisión de terrenos para la integración de reservas territoriales o para su utilización en fines urbanos;
- III. El ejercicio para la adquisición de predios comprendidos en las declaratorias de reserva;
- IV. La elaboración de normas de adquisición, aprovechamiento y transmisión a los particulares de suelo y reservas territoriales;
- V. El financiamiento para la adquisición y urbanización de suelo y construcción de inmuebles; y
- VI. La transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para la operación del Sistema.

Artículo 175. Con base en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Programa Estatal de Vivienda y los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, las entidades y dependencias de la administración pública estatal y municipal, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones contengan los lugares y extensiones de tierra necesarios

para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

Artículo 176. El Gobierno Estatal podrá transmitir a los gobiernos municipales, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de la legislación en materia de bienes del Estado y de este ordenamiento.

Artículo 177. Las enajenaciones de inmuebles a particulares que tengan por objeto la construcción de viviendas de interés social, se harán con arreglo a los programas debidamente aprobados por las autoridades estatales o municipales, siempre que los particulares se comprometan, en los contratos relativos, a enajenar los lotes o viviendas a los solicitantes con observancia de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 178. En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social, las enajenaciones de predios que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal estarán sujetas, entre otras, a las siguientes normas:

- I. Que el solicitante no sea propietario de casa habitación en la misma localidad;
- II. Que las condiciones de pago se determinen en atención al ingreso de los solicitantes;
- III. Que la superficie corresponda a los lotes tipo fijados para acciones de vivienda popular y de interés social; y
- IV. Que el precio de los lotes o predios se determinen con base en dictamen valuatorio de la Secretaría.

Además, las dependencias y entidades de los gobiernos municipales deberán cumplir con los requisitos estipulados por la *Ley Orgánica Municipal*. Lo anterior independientemente de la satisfacción de los demás requisitos que las disposiciones aplicables establezcan.

Artículo 179. La enajenación de predios por parte de la administración pública estatal o municipal, atenderá preferentemente las

necesidades de suelo de la población de escasos recursos y bajos ingresos.

Artículo 180. Las dependencias o entidades estatales o municipales que enajenen vivienda o suelo para vivienda, deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, a través de los medios de difusión de los lugares en donde se lleven a cabo las mismas. En ningún caso, deberá enajenarse más de un lote o vivienda a cada responsable o sostén de familia.

Artículo 181. En las enajenaciones de predios o fincas a que se refieren los artículos 177 al 180 que anteceden, las Dependencias y entidades estatales y municipales, dispondrán que los predios y fincas se titulen bajo el régimen de patrimonio familiar.

TITULO CUARTO De la Vivienda

CAPITULO UNICO

Del Programa Estatal de Vivienda

Artículo 182. Las Dependencias y Entidades de las administraciones públicas estatal y municipal que formulen programas de vivienda o lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetas a las disposiciones de este Título y de los programas y planes de desarrollo urbano.

Los representantes gubernamentales de los órganos de gobierno, administración y vigilancia de las entidades a que se refiere el párrafo anterior, cuidará que sus actividades se sujeten a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 183. Las acciones en materia de vivienda a cargo de las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipal, se dirigirán a los siguientes objetivos:

I. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda de interés social que permita beneficiar al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población de ba-

jos ingresos;

II. Aumentar el inventario habitacional y organizar y estimular la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural y de sus materiales básicos para el bienestar de la familia;

III. Promover la optimización de los procesos de producción de la vivienda y la utilización de sistemas constructivos socialmente apropiados;

IV. Propiciar que la vivienda sea factor de ordenamiento territorial, de estructuración interna de los centros de población y de mejoría en el nivel de vida de la población;

V. Canalizar y diversificar los recursos para su mejor aprovechamiento a favor de los sectores de población más desprotegidos, a fin de lograr la máxima cobertura social;

VI. Promover la participación activa y responsable de los sectores privado y social en las distintas acciones y programas habitacionales;

VII. La constitución de reservas territoriales y la utilización de dichas reservas para la vivienda, evitando su especulación, previendo su requerimiento y los medios y formas de acceso a la misma, todo ello con criterios de beneficio social;

VIII. La promoción y apoyo para reducir los costos de la vivienda y sus materiales básicos;

IX. La promoción de actitudes solidarias de la población, ante el desarrollo habitacional y el impulso a la vivienda progresiva organizada, al movimiento social cooperativista de vivienda, a la vivienda temporal y a la vivienda emergente;

X. La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y mayor participación en los mismos;

XI. La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente; y

XII. La promoción al sector privado, para que canalice recursos a la construcción de vivienda popular y de interés social en el Estado.

Artículo 184. Tratándose de acciones de vivienda que impliquen la edificación de la misma, los organismos del sector público, estatal o municipal, atenderán a la población

de bajos ingresos, que por sus condiciones socioeconómicas, no tengan acceso a los programas desarrollados por los organismos federales.

Artículo 185. El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

- I. El diagnóstico de los problemas habitacionales en el Estado;
- II. Los objetivos que se persigan y que regirán el desempeño de las acciones habitacionales de la Administración Pública Estatal;
- III. La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social;
- IV. Los lineamientos para la programación institucional y anual, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;
- V. La articulación del programa con el gasto público y su vinculación presupuestal;
- VI. Las bases de coordinación con la Federación y los municipios;
- VII. Las bases de concertación con los sectores social y privado;
- VIII. El manejo de instrumentos y de políticas económicas y sociales, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución; y
- IX. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos y de aquellos que se programen fundados en los principios de solidaridad.

Artículo 186. El proyecto del Programa Estatal de Vivienda será formulado por la Secretaría, tomando en cuenta las propuestas de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, de los grupos sociales y de los particulares interesados.

La Secretaría, previo dictamen de la dependencia del Ejecutivo Estatal en materia de planeación, someterá el programa a la consideración del Gobernador del Estado y una vez aprobado por éste, deberá publicarse su versión abreviada en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

La Secretaría mantendrá para información y consulta del público dicho Programa Estatal.

Artículo 187. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal cuyas

acciones se hayan vinculadas al área de vivienda, deberán actuar en armonía con el Programa Estatal de Vivienda.

Con fundamento en sus lineamientos, el Titular del Poder Ejecutivo Estatal celebrará los acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades federales y municipales que desarrollen acciones habitacionales, aporten recursos para su financiamiento o desarrollen actividades que impacten la producción de vivienda.

Así mismo, se promoverá la concertación con las entidades del sector privado, a fin de promover su participación en los programas de vivienda que desarrollen los organismos estatales y municipales.

Artículo 188. El Programa Estatal de Vivienda será evaluado al menos anualmente, conforme a las disposiciones y procedimientos aplicables en materia de planeación, a efecto de comprobar si han sido cumplidos sus objetivos y de conocer los efectos de las diversas acciones habitacionales.

Del procedimiento de revisión del programa se generará propuesta de adecuaciones, mismas que serán sometidas a la consideración del Titular del Poder Ejecutivo y en caso de ser aprobadas, deberán publicarse en los términos del artículo 186 de esta Ley.

Artículo 189. Los programas institucionales que se formulen y que incluyan acciones habitacionales, deberán ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 190. Los informes de las entidades de la Administración Pública Estatal que lleven a cabo acciones de vivienda, sobre los alcances y evaluación de sus programas anuales, deberán contener reportes financieros, presupuestales, grados de avance de las obras, causas y explicaciones de las demoras y modificaciones a los proyectos originales, si los hubiere.

La Secretaría tomará en cuenta dichos informes al evaluar y revisar el Programa Estatal de Vivienda.

Artículo 191. La Secretaría propondrá a las dependencias competentes, medidas de

financiamiento y estímulos para el cumplimiento de los programas de vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos.

Artículo 192. Los Programas de las entidades de las administraciones públicas estatal y municipal que lleven a cabo acciones para la vivienda rural; se ajustarán en lo conducente a la política de desarrollo rural integral y tenderán al mejoramiento y construcción de viviendas, a la utilización de procedimientos de conservación y desarrollo ecológico, al uso de tecnología apropiada y de sistemas constructivos locales que coadyuven a elevar los niveles de bienestar, mejorando las condiciones sanitarias y de habitabilidad. Estas acciones deberán comprender también, medidas para el desarrollo de los anexos a la vivienda destinados a las actividades productivas, conforme a los requerimientos de su región.

TITULO QUINTO De la Acción Urbanística

CAPITULO I

De la Urbanización

Artículo 193. Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano; y las declaratorias de usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad y región.

Artículo 194. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o morales propietarias de predios o fincas, quienes desempeñen como promotores y sus respectivos peritos, cuando pretendan realizar o realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

Artículo 195. Las actividades normadas por

la presente Ley sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento de la jurisdicción, previa expedición del Plan Parcial de Urbanización y su Proyecto Definitivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos que establezcan las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o se garantice el interés fiscal.

Artículo 196. El Ayuntamiento, conforme las disposiciones y bases de la *Ley Orgánica Municipal*, establecerá la Dependencia Municipal que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en las fracciones XIX, XX, XXI y XXII del artículo 12 de la presente Ley.

Artículo 197. En caso de que el Ayuntamiento haya celebrado con el Ejecutivo Estatal el convenio correspondiente, la Secretaría elaborará y expedirá los dictámenes previstos para autorizar obras de urbanización y edificación.

Artículo 198. Para efectos de realizar la supervisión municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos autorizados, con quienes los urbanizadores podrán contratar la supervisión municipal de las mismas.

En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación estatal y los reglamentos municipales aplicables.

Artículo 199. Toda obra de urbanización y edificación regulada por esta Ley, deberá respetar y responder a los lineamientos de su respectivo Plan Parcial de Urbanización, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos turísticos, campestres y granjas que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización, conforme los lineamientos del Plan Regional de Desarrollo Urbano previstos en los artículos 62, 64 y 70 de esta Ley y las dispo-

siciones del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 200. En el caso de las áreas y predios donde existan cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua y se pretenda urbanizar, el Ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las servidumbres y zonas de protección necesarias para garantizar el funcionamiento adecuado del sistema hidráulico al que pertenezcan. Estas áreas de dominio público no se considerarán para definir, en ningún concepto, las áreas de cesión para destinos que correspondan a la urbanización.

Artículo 201. El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier esablecimiento de carácter regional, requerirá la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización, aun cuando no esté localizado en el área de la aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 202. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica, de acuerdo a su respectivo Plan Parcial de Urbanización;
- II. La dotación de redes de servicios, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
- V. Los componentes del paisaje urbano, como arbolado, jardinería y mobiliario; y
- VI. Las demás que se requieran para lograr

el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

Artículo 203. Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:

I. Obras de urbanización para la expansión urbana: las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo rústico para aprovechamientos urbanos mediante su incorporación municipal, implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo; y

II. Obras de urbanización para la renovación urbana: las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal.

Artículo 204. Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 205. Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

Queda igualmente prohibido expedir autorizaciones para urbanización o edificación con carácter de provisionales, condicionadas o especiales.

Únicamente se exceptúan de esta prohibición, la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en caso de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 206. No se deberá expedir la autorización de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se haya recibido por el Municipio las respectivas obras de urbanización.

Artículo 207. La incorporación municipal de terrenos que regula la presente Ley, se refiere al procedimiento que permite declarar suelo urbanizado a los predios rústicos que pertenecen a la reserva urbana de un centro de población o los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Plan de Desarrollo Urbano, conforme a sus declaratorias de usos y destinos.

La reincorporación municipal de terrenos se refiere al procedimiento que permite asignar al suelo urbanizado, nuevas modalidades o intensidades para su utilización y relaciones de propiedad. Se aplica a predios ubicados, en zonas que forman parte del centro de población, cuyo Plan Parcial de Urbanización determina acciones de mejoramiento que requieren la ejecución de obras de renovación urbana.

Artículo 208. Toda acción urbanística, para su incorporación o reincorporación municipal, deberá ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en su Plan Parcial, acatando las normas de los reglamentos de zonificación.

Artículo 209. Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación.

Artículo 210. Para acordar la incorporación o reincorporación municipal de un predio, se requiere que se hayan:

I. Ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Plan Parcial de Urbanización;

II. Formalizado la entrega de áreas de viabilidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos;

y

III. Realizado los pagos que determinan las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizando el interés fiscal.

Artículo 211. La incorporación o reincorporación se acordará por el Cabildo correspondiente, acto que perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del Patrimonio Municipal, de las áreas de cesión para destinos, conforme a los efectos previstos en el artículo 40 de esta Ley.

El Ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos esables en el Plan Parcial de Urbanización.

CAPITULO II

De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización

Artículo 212. La autorización de las actividades relativas a la realización de obras de urbanización, sólo deberá otorgarse a la persona física o moral que sea propietaria de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, asumiendo a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador, o al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 213. Sólo se dará trámite a la solicitud para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el Registro Público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 214. La prueba que acredite la posesión de los terrenos consistirá en las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales, testimonio notarial u otros medios idóneos, según deter-

mine el Ayuntamiento.

Artículo 215. En la materia regulada por la presente Ley no se admite la gestión de negocios, debiendo por tanto quien comparezca a realizar alguna gestión acreditar el interés jurídico para ello, en los términos de la legislación civil.

Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los dos artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos o poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

Artículo 216. Toda solicitud para autorizar el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables.

Sólo podrá intervenir como perito en obras de urbanización los profesionistas con título de arquitecto o ingeniero civil, registrados ante la Dirección de Profesiones del Estado y en el Municipio respectivo.

Artículo 217. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se haya expedido su correspondiente Plan Parcial de Urbanización y se haya autorizado su proyecto definitivo de urbanización.

Artículo 218. Solamente se autorizarán obras de urbanización para la expansión urbana, en terrenos que estén contenidos en las reservas del centro de población respectivo, de acuerdo a los usos y destinos estipulados en su Plan de Desarrollo Urbano, donde se cumpla con las previsiones de los artículos 146 y 147 de esta Ley.

Solamente se autorizarán obras de urbanización para la renovación urbana, en las zonas definidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de acuerdo con los usos y destinos establecidos en sus declaratorias.

Cuando el centro de población no cuente con

su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano y se pretenda realizar obras de urbanización, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.

Artículo 219. La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá de los siguientes dictámenes expedidos por la Dependencia Municipal, donde se precisarán las normas y lineamientos para su elaboración:

I. Dictamen de Usos y Destinos, referidos a las declaratorias vigentes derivadas del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; y

II. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos al Plan Parcial de Urbanización que se propone, fundados en el Reglamento Estatal de Zonificación, que determinará la ubicación y características de los elementos de vialidad y transportación, equipamiento urbano y los distintos usos, que serán integrados en el proyecto definitivo.

Artículo 220. Para obtener los dictámenes referidos en el artículo anterior, se solicitarán a la Dependencia Municipal conforme el artículo 212 de esta Ley, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipales. Recibida la solicitud correspondiente, la Dependencia Municipal expedirá el Dictamen de Uso y Destinos en un plazo no mayor de tres días; y el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos, en un plazo no mayor de dos semanas.

Cuando se solicite en forma simultánea la expedición de los dos dictámenes, se expedirán en un plazo no mayor de dos semanas.

Artículo 221. Con fundamento en los dictámenes expresados en el artículo que antecede, el urbanizador elaborará el proyecto de Plan Parcial de Urbanización, mismo que contendrá:

- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive;
- II. Los objetivos generales y específicos que se persiguen;
- III. La localización y delimitación precisa de la zona que comprenda;
- IV. La descripción del estado actual de la zona, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presente;

V. En su caso, los estudios de impacto ambiental y riesgos, conforme a la legislación vigente;

VI. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquéllas que definan la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas; y los criterios de ingeniería urbana e ingeniería de tránsito;

VII. La memoria descriptiva que señale la densidad de edificación, intensidades de uso, y los criterios de integración fisonómica; y

VIII. El proyecto de declaratorias de usos y destinos, conforme a la propuesta, precisando la localización y límites de las áreas de cesión para destinos.

Artículo 222. Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

I. Copia de los dictámenes referidos en el artículo 219 de esta Ley;

II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios o, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;

III. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;

IV. El proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrado conforme las disposiciones del artículo anterior;

V. La versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrada conforme al artículo 49 de esta Ley, para los efectos de su publicación; y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipales y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y artículo 232 de esta Ley.

Artículo 223. Cuando en el Plan Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional:

I. Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;

II. Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes;

III. El levantamiento de las edificaciones y

demás obras materiales existentes en el área del proyecto;

IV. El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;

V. Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto; y

VI. En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

Artículo 224. Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Plan Parcial no reúna los requisitos generales, por escrito se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

Artículo 225. Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá:

I. Se publique en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se envíe copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal; y

II. Se publique la solicitud en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la capital del Estado. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha en que se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que presenten sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas.

Artículo 226. Con base en el expediente y considerando las observaciones que se presenten conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal dictaminará en un plazo de tres semanas a partir de la fecha en que reciba la solicitud.

Si el dictamen técnico de la Dependencia

Municipal establece que es procedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización y su declaratoria de usos y destinos, se someterá a consideración del Cabildo.

Artículo 227. Si el dictamen de la Dependencia Municipal establece que es improcedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, se notificará al urbanizador. El urbanizador, con base en el dictamen técnico que le sea notificado, procederá a realizar las modificaciones o a subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en los artículos 222 y 223 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del dictamen técnico.

Artículo 228. Si el urbanizador considera el dictamen infundado, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 229. Una vez formulado y presentado el proyecto de Plan Parcial de Urbanización así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto.

El acuerdo del Ayuntamiento será notificado al urbanizador.

Artículo 230. Transcurrido el plazo que se establece en el artículo anterior, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Plan Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante el Ayuntamiento para que resuelva, disponiendo la autoridad municipal de un plazo perentorio de dos semanas.

Si transcurrido este plazo el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá interponer el recurso previsto en el Título Séptimo de esta Ley y solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 231. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Parcial de Urbanización, deberá ser remitido por este al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para efecto de su publicación en el Periódico Oficial *El*

Estado de Jalisco y su inscripción, en los términos de lo previsto en los artículos 45, 46 y 47 de la presente Ley.

Artículo 232. El acuerdo del Ejecutivo Estatal que ordene la publicación del Plan Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Secretaría a la Dependencia Municipal para que tramite su inserción en los diarios, de conformidad al artículo 45 de esta Ley.

Artículo 233. En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, previstos en los artículos 225, 226 y 229 que anteceden.

Artículo 234. El Proyecto Definitivo de Urbanización se integrará con los siguientes documentos:

I. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

a) El plano de localización, que exprese:

1. La ubicación exacta de los terrenos en el centro de población del Municipio que corresponda;

2. La localización de los predios, indicando los usos y destinos declarados en el plan parcial correspondiente; y

3. Las vías de comunicación existentes de acceso al área;

b) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, en escala no superior a 1:5000, marcando:

1. La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y

2. Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes;

c) El plano topográfico que contenga:

1. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;

2. Curvas de nivel a cada metro;

3. Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y

4. Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;

d) Plano de usos y destinos, en escala no superior a 1:2000, señalando:

1. Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y

2. Las áreas de cesión para destinos;

e) El plano de vialidad, en escala no superior a 1:1000, donde se marquen claramente las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:

1. El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;

2. Los ángulos de intersección de los ejes;

3. Las distancias entre los ejes; y

4. El detalle de las secciones transversales de las calles, en escala no superior a 1:100;

f) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;

g) Los planos manzaneros, en escala no superior a 1:500, conteniendo:

1. Las dimensiones y superficies de cada lote;

2. Los usos que se proponen para los mismos;

y

3. Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes;

h) El proyecto de integración y protección al entorno;

i) El proyecto de integración vial y de transporte,

j) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;

II. Los planos de servicios, que incluyen:

a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:

1. El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos;

2. El proyecto de la red de agua potable;

3. El proyecto de la red o de sistemas de desalojo de las aguas residuales y pluviales;

4. El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público; y

5. El proyecto de dispositivos de señalamien-

tos de vialidad y semáforos;

b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;

III. Las especificaciones generales, como son:

a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:

1. La clasificación de la urbanización, de acuerdo a los reglamentos de zonificación aplicables;

2. Las normas de calidad de las obras;

3. Las especificaciones de construcción;

4. La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización; y

5. Las proposiciones de configuración del paisaje urbano, demostrando en el caso de las urbanizaciones para la renovación urbana, la integración de las obras nuevas a la edificación existente;

b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente;

c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras;

IV. La documentación complementaria, en su caso consistente en:

a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas; y

b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

Artículo 235. La propuesta del Proyecto Definitivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

I. La carta de aceptación de los peritos responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;

II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto;

III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, por un plazo no menor de dos años;

V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al Municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio por efectos del artículo 140 de esta Ley; y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipales.

Artículo 236. Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el Proyecto Definitivo de Urbanización no reúna los requisitos generales, en ese mismo acto y por escrito, se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

Artículo 237. Los Ayuntamientos, a fin de resolver las solicitudes de permiso para realizar obras de urbanización, deberán tomar en cuenta las exigencias del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente, así como la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros elementos que resulten relevantes para el caso.

En base a ello la Dependencia Municipal acordará en un plazo de dos semanas. Este acuerdo será notificado al urbanizador.

Artículo 238. Si la Dependencia Municipal niega la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, el urbanizador

procederá a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en el artículo 235 que antecede. En este caso, el expediente incluirá copia del acuerdo de la Dependencia Municipal.

Artículo 239. Si el urbanizador considera infundado el acuerdo que niegue la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 240. Si el acuerdo de la Dependencia Municipal autoriza el Proyecto Definitivo de Urbanización, el urbanizador podrá solicitar se le expida la licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanización, en un plazo de seis meses a partir de la fecha en que se le notifique.

De no verificarse el trámite en ese término, el urbanizador deberá de volver a tramitar la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 241. El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

Artículo 242. Los urbanizadores ejecutarán o aportarán mediante convenio el equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en los destinos, dentro de las áreas o predios a urbanizar, que se precisen en el Proyecto Definitivo de Urbanización, conforme a las normas del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 243. Los urbanizadores aportarán mediante convenio, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Plan Parcial de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en

la Ley de Ingresos Municipales y otras disposiciones aplicables.

Artículo 244. El convenio que celebren el urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 241, 242 y 243 que anteceden, contendrá:

- I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;
- II. La especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población; y
- III. En su caso, el costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Gobierno Municipal, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Tesorería Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

Artículo 245. El urbanizador para tramitar la licencia o permiso de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

- I. La propuesta y aceptación del perito que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;
- II. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipales; y
- III. En su caso, los recibos de la Tesorería Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme las fracción III del artículo 244 que antecede.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de inmediato la licencia o permiso de urbanización.

Artículo 246. En la licencia o permiso de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá

a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito conforme el artículo 198 de esta Ley, la designación será hecha por la autoridad municipal.

Artículo 247. Al expedir la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La copia certificada y sellada del Proyecto Definitivo de Urbanización; y
 - II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.
- Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

Artículo 248. Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia o permiso de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de su Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y de esta Ley.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización y su recepción por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia o permiso correspondiente.

Artículo 249. Cuando los propietarios de predios intraurbanos no incorporados o predios rústicos vecinos a una zona urbanizada que cuente con su Plan Parcial de Urbanización, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, pretendan aprovechar las instalaciones de ésta, en la totalidad o en parte de sus servicios públicos, además de tramitar su incorporación municipal y de aprovecharlos según los usos y destinos que se les asignen, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización frente a los predios ya urbanizados, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado

en los planes de desarrollo urbano aplicables en la zona y el Reglamento Estatal de Zonificación.

Para obtener la autorización correspondiente, los propietarios deberán pagar las cuotas que el Gobierno Municipal determine con audiencia a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones.

Artículo 250. En los casos previstos en el artículo anterior, si conforme al Plan Parcial de Urbanización de la zona, se establece que las áreas de cesión para destinos, no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado.

El Gobierno Municipal hará entrega de las percepciones derivadas de la permuta de las áreas de cesión para destinos al Consejo de Colaboración Municipal. Estos recursos se aplicarán a la adquisición de predios para equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

CAPITULO III

De la Ejecución de Obras de Urbanización

Artículo 251. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal.

Artículo 252. Tanto la Dependencia Municipal como la Secretaría, tendrán en todo tiempo la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras,

vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado para las obras de urbanización.

Artículo 253. Los urbanizadores y sus peritos, observarán las indicaciones que hagan los inspectores técnicos de la Dependencia Municipal, mismas que deberán apegarse al Plan Parcial de Urbanización y al Proyecto Definitivo.

Artículo 254. El Proyecto Definitivo de Urbanización podrá modificarse, en tanto no contravenga los lineamiento y especificaciones del Plan Parcial de Urbanización, conforme las bases siguientes:

- I. Para cualquier modificación del Proyecto Definitivo de Urbanización, sea a propuesta del urbanizador o de la propia autoridad, la Dependencia Municipal dispondrá se elabore un dictamen específico que le dé sustento;
- II. Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador, para su debido cumplimiento;
- III. En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución; y
- IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Artículo 255. Cuando el urbanizador, al realizar las obras para ejecutar el Plan Parcial, incurra en violaciones graves o substanciales al mismo, se aplicarán las medidas de seguridad y las sanciones previstas en la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 256. La Secretaría cuando practique una inspección a obras de urbanización, comunicará sus observaciones al Gobierno Municipal correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras.

Artículo 257. Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán a partir de la primera etapa mínima aprobada, de tal manera que

las áreas beneficiadas sean autosuficientes en todos sus servicios, prosiguiendo las obras en las subsecuentes, con el mismo orden.

Artículo 258. Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Así mismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

Artículo 259. Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinde con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca la presente Ley, así como otros ordenamientos en la materia.

Artículo 260. Se declara de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables, conforme a su Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 261. Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, se requerirá la anuencia de éstos. En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la declaratoria de destinos expedida en el Plan Parcial de Urbanización, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras a su costo, en su totalidad, y a pagar el importe que corresponda por indemnización. Las obras ejecutadas por este medio y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de

los predios aledaños.

Artículo 262. Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, en el Proyecto Definitivo se señalarán las normas para que el urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes. En el caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la Dependencia Municipal.

A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la Dependencia Municipal fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas, así como la sanción económica aplicable, determinación que deberá ser notificada al urbanizador.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la Dependencia Municipal está facultada para proceder a la ejecución de las obras y en su momento, informar a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para el efecto de que proceda a cobrarle la liquidación que corresponda en los términos de la *Ley de Hacienda Municipal*.

Artículo 263. Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia o permiso de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el artículo 245, la bitácora de la obra y la opinión del perito responsable.

Recibida la solicitud, la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor a cinco días, procediendo a notificar al urbanizador.

En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia o permiso vigente para ejecutar las obras de urbanización, o acreditar que gestionó oportunamente su aplicación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

Artículo 264. Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el

urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su permiso o licencia conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

- I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, inicie la gestión ante la Dependencia Municipal para regularizar su situación, con fundamento en el artículo 251 de esta Ley;
 - II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;
 - III. Si la Dependencia Municipal niega la ampliación de la licencia, lo notificará al urbanizador; y
 - IV. En su caso, hará efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 248 que antecede, para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos con base en la fracción V del artículo 235 y en el artículo 268 de esta Ley.
- Este acuerdo será notificado al urbanizador e informado a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CAPITULO IV

De la Recepción de Obras de Urbanización

Artículo 265. En tanto no se concluyan las obras de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedan bajo la responsabilidad del urbanizador, para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 266. Una vez concluidas las obras de urbanización, la Dependencia Municipal practicará una inspección final para verificar si fueron realizadas en concordancia con el respectivo Plan Parcial y su Proyecto Definitivo de Urbanización, si respetó las declaratorias, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión para destinos, así como las espe-

cificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas.

Una vez que las obras estén concluidas a satisfacción, el Gobierno Municipal asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción.

Artículo 267. Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el Gobierno Municipal se sujetarán al procedimiento siguiente:

- I. El urbanizador solicitará ante el Ayuntamiento, se proceda a recibir la urbanización, acompañando la comunicación escrita del perito supervisor, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras de urbanización y entregó su dictamen a la Dependencia Municipal;
- II. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal procederá a verificar la inspección final de las obras de urbanización, acordar sobre la procedencia de su recepción y a notificar al urbanizador, en un plazo no mayor de diez días;
- III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dependencia Municipal determina que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los peritos responsables y conminando al urbanizador a subsanarlas de inmediato. En caso de inconformidad, el urbanizador podrá impugnar el acuerdo conforme las disposiciones del Título Séptimo de la presente Ley;
- IV. Si el acuerdo de la Dependencia Municipal establece la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días; y
- V. El Ayuntamiento podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 268. El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta

pormenorizada que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar:

I. La referencia al Plan Parcial de Urbanización;

II. La manifestación del Notario de que comprobó la publicación del Plan Parcial de Urbanización y la correspondiente declaratoria de usos y destinos, conforme las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley y la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad;

III. La manifestación del Notario de que comprobó la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de la declaratoria de usos y destinos;

IV. La descripción de las áreas de cesión para destinos determinadas en el Plan Parcial de Urbanización y sus fines públicos específicos, conforme a las declaratorias inscritas en el Registro Público de la Propiedad;

V. La declaración por parte del Ayuntamiento de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión para destinos y las obras de urbanización y equipamiento ejecutandas en esos predios;

VI. La declaración por parte del Ayuntamiento, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que, desde luego, asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales; y

VII. La declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue y del Ayuntamiento aceptando la garantía que constituya el urbanizador, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, conforme la fracción IV del artículo 235 de esta Ley.

Artículo 269. En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen jurídico de condominio, en el acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se harán constar:

I. La referencia al acta constitutiva del régimen jurídico de condominio y su reglamento;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador y posteriormente de los condóminos;

III. Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales; y

IV. La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

Artículo 270. En caso de obras de urbanización para la expansión urbana, una vez recibidas se procederá a acordar en sesión de Cabildo su incorporación al centro de población en un plazo no mayor de treinta días, procediendo a informar al urbanizador, al Catastro y a la Secretaría.

Por efectos de este acuerdo, las áreas o predios urbanizados, formalmente dejarán de pertenecer a la reserva urbana, para todos los efectos legales.

Artículo 271. En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, una vez recibidas se procederá a acordar en sesión de Cabildo su reincorporación al centro de población, en un plazo no mayor de treinta días y se informará al urbanizador, al Catastro y a la Secretaría.

Artículo 272. El Ayuntamiento al acordar la incorporación o reincorporación municipal de la zona urbanizada, establecerá o ratificará la nomenclatura y numeración oficial de la misma, informando lo anterior a la Administración de Correos y a las dependencias y organismos encargados de la prestación de los diferentes servicios públicos.

El acuerdo de incorporación o reincorporación municipal deberá publicarse textualmente, en la forma prevista en el último párrafo del artículo 45 de esta Ley.

CAPITULO V

De la Fusión, Subdivisión y Relotificación de Predios

Artículo 273. Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se otorgarán por el Ayuntamiento, de conformidad con los programas y planes de desarrollo urbano, las

declaratorias, los reglamentos de zonificación aplicables y las disposiciones de esta Ley.

Artículo 274. Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a predios rústicos, como se previene en el artículo 199 de esta Ley, exceptuándose aquellas fusiones, subdivisiones y relotificaciones donde los predios resultantes de la operación tengan una extensión mayor de cinco hectáreas.

Artículo 275. Para autorizar subdivisiones y relotificaciones donde los predios resultantes de la operación tengan una extensión igual o menor a diez mil metros, se requerirá elaborar el Plan Parcial de Urbanización. En los centros de población, estas operaciones únicamente se autorizarán en aquellos predios que cuenten con la incorporación municipal, conforme las disposiciones de los artículos 207, 270 y 271 de esta Ley.

Artículo 276.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones, se otorgarán a las personas previstas en el artículo 212 de esta Ley.

Para tramitar ante el Ayuntamiento la autorización de fusión, subdivisión o relotificación, se requerirá solicitar el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos a que se refiere la fracción II del artículo 219 de esta Ley.

Artículo 277. Al solicitar el Dictamen de Trazo, usos y destinos específicos, se proporcionará a la Dependencia Municipal un croquis de los predios involucrados con su localización, referencia a la zona donde se ubiquen y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación.

Artículo 278. El Ayuntamiento con fundamento en el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación. Con fundamento en el acuerdo del Ayuntamiento, la Dependencia Municipal expedirá de inmediato la licencia de fusión, subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipales.

CAPITULO VI

De las Obras de Edificación

Artículo 279. Las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprende:

I. Las propias de la arquitectura e ingeniería civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por el Plan Parcial de Urbanización y por las declaratorias correspondientes;

II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;

III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al patrimonio cultural; y

IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

Artículo 280. Por su alcance, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

I. Obras de edificación nueva: las relativas a los elementos técnicos de construcción para dar a los predios de suelo urbanizado, un aprovechamiento específico conforme a las declaratorias de usos y destinos;

II. Obras para la remodelación o ampliación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes, para modificarlas y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior;

III. Obras para la conservación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su reservación o restauración; y

IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones: las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda

garantizar la seguridad y salud pública.

Artículo 281. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción, o demolición, requerirá autorización del Ayuntamiento. La licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en este Título, con las disposiciones de la *Ley Orgánica Municipal* y el Reglamento de Construcción.

Artículo 282. Los Gobiernos Municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, aplicarán las bases contenidas en el presente capítulo.

Los reglamentos de construcción integrarán los siguientes capítulos:

- I. Facultades del Ayuntamiento;
- II. De los Planes Parciales de Urbanización en relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común:
 - a) Disposiciones generales;
 - b) Ocupación y utilización de la vía pública;
 - c) Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública;
 - d) Servidumbres;
 - e) Nomenclatura;
 - f) Acotamientos;
 - g) Alineamientos;
 - h) Restricciones a la edificación; e
 - i) Anuncios;
- IV. De los peritos responsables;
 - a) Registros y requisitos;
 - b) Clasificación de peritos en diseño y construcción;
 - c) Vigencia del registro; y
 - d) Responsabilidad y obligaciones de los peritos;
- V. De la ejecución de obras:
 - a) Obras ejecutadas para usos;
 - b) Obras ejecutadas para destinos; y
 - c) Construcciones e instalaciones provisionales;
- VI. De la solicitud para el otorgamiento de las licencias de construcción:
 - a) Elementos de las licencias de construcción;
 - b) Requisitos;
 - c) Procedimiento para expedir licencias de construcción; y
 - d) Modalidades, condiciones y términos de las

licencias de construcción;

VII. Inspección y control de obras:

- a) Urbanización; y
- b) Edificación;

VIII. Recepción de obras:

- a) Urbanización; y
- b) Edificación;

IX. Normas para la construcción de obras de urbanización:

- a) Generalidades;
- b) Agua potable;
- c) Alcantarillado;
- d) Alumbrado público;
- e) Instalaciones de energía eléctrica;
- f) Instalaciones telefónicas;
- g) Instalaciones especiales;
- h) Pavimentos;
- i) Guarniciones;
- j) Banquetas; y
- k) Jardinería;

X. Utilización y conservación de edificios y predios:

- a) Acotamientos;
- b) Construcciones peligrosas;
- c) Usos peligrosos;
- d) Actividades contaminantes;
- e) Materiales peligrosos;
- f) Previsiones contra incendios;
- g) Dispositivos de seguridad y protección; y
- h) Medidas preventivas en demoliciones;

XI. Normas básicas para la construcción:

- a) Generalidades;
- b) De las excavaciones;
- c) De los rellenos o terraplenes;
- d) De las demoliciones;
- e) De las ampliaciones;
- f) De las remodelaciones;
- g) De las normas de calidad de los materiales;
- h) De la seguridad e higiene de las obras;
- i) De los dispositivos para transporte vertical en las obras;
- j) De la ejecución de las obras;
- k) De las memorias de cálculo;
- l) De las instalaciones para agua potable y drenaje;
- m) De las instalaciones eléctricas; y
- n) De las instalaciones especiales;

XII. Seguridad estructural de la construcción:

- a) Disposiciones generales;
- b) Características generales de la edificación;
- c) Criterios de diseño estructural;

- d) Cargas muertas;
 - e) Cargas vivas;
 - f) Diseño por sismo;
 - g) Diseño por vientos;
 - h) Diseño de cimentaciones;
 - i) Construcciones dañadas;
 - j) Obras provisionales y modificaciones; y
 - k) Pruebas de carga;
- XIII. Sistemas de autoconstrucción:
- a) Incentivos;
 - b) Régimen fiscal;
 - c) Casos de regulación forzosa; y
 - d) Construcción en zonas rurales o suburbanas;
- XIV. Construcción de vivienda de interés social y popular:
- a) Incentivos; y
 - b) Reducciones;
- XV. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento:
- a) Prohibiciones a funcionarios, edificadores y usuarios;
 - b) Apercibimiento;
 - c) Multa;
 - d) Suspensión;
 - e) Clausura;
 - f) Demolición;
 - g) Arresto administrativo; y
- XVI. Recursos y defensas de los particulares:
- a) Recursos;
 - b) Términos para su interposición;
 - c) Legitimación;
 - d) Suspensión del acto recurrido; y
 - e) autoridades competentes para resolver y término para el efecto.

Artículo 283. Las normas de diseño que se integren en los Reglamentos de Construcción, incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con limitaciones físicas y en particular, a edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

Artículo 284. En los centros de población solamente se autorizará edificar en terrenos o predios de suelo urbanizado, exceptuando aquellas promociones que cuenten con autorización municipal para urbanización y edificación simultáneas.

Artículo 285. Quienes proyecten realizar

obras de edificación, deberán solicitar ante la Dependencia Municipal el Dictamen de trazo, usos y destinos específicos previsto en la fracción II del artículo 219 de esta Ley, cumpliendo los requisitos que indique el Reglamento de Construcción.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir este Dictamen en un plazo máximo de tres días.

Artículo 286. Con fundamento en el Dictamen de trazo, y uso y destino específicos del Suelo, se elaborará el proyecto de edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción.

Artículo 287. Los proyectos y ejecución de obras de edificación deberán realizarse por un arquitecto o ingeniero con cédula legalmente expedida, registrado como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción.

Artículo 288. Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dependencia Municipal, para verificar el cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcción como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a impacto ambiental, instalaciones especiales, seguridad y diseño urbano.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Dependencia Municipal deberá verificar las consultas respectivas.

Artículo 289. La Dependencia Municipal una vez que reciba la solicitud de revisión el proyecto de edificación, lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas.

Si el dictamen descalifica el Proyecto de Edificación, se notificará al solicitante para los efectos que establezca el Reglamento de Construcción.

Si el dictamen recomienda autorizar el Proyecto de Edificación, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipales.

Artículo 290. Los gobiernos municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda: Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social popular.

Artículo 291. La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que determine conforme al Reglamento de Construcción.

Artículo 292. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar. En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

Artículo 293. El certificado de habitabilidad se solicitará a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipales. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando el certificado de habitabilidad, en un plazo no mayor de dos semanas.

Artículo 294. La autorización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el Ayuntamiento. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aproba-

do, se deberá tramitar y obtener nueva autorización.

Artículo 295. Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general; lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fijará la Dependencia Municipal, en la inteligencia de que en caso de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores, conforme el procedimiento previsto en el artículo 116 del presente ordenamiento.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en el artículo 411 de la presente Ley.

Artículo 296. Cualquier proyecto de obra de edificación, que ordene o autorice la autoridad municipal en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Urbanización para la conservación y mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente se informará a la asociación que se integre conforme el artículo 42 de esta Ley, solicitándole exprese su opinión en el plazo de dos meses.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad municipal únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios y fincas, o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso, podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

Artículo 297. Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el cumplimiento de este precepto, en los términos de esta Ley y de las disposiciones regl-

mentarias aplicables.

CAPITULO VII

De la Venta al Público de Predios y Fincas

Artículo 298. El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

I. Que se haya cumplido con el procedimiento de incorporación o reincorporación municipal, previsto en los artículos 207 al 211 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el Gobierno Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 389 de esta Ley;

II. Que no se hayan hecho publicación textual del acuerdo de Cabildo que formalice la incorporación o reincorporación municipal, conforme lo previsto en el artículo 272 que antecede;

III. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años;

IV. Que se haya pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las Leyes Hacendarias; y

V. Que el Ayuntamiento otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Para obtener la autorización para enajenar terrenos, o predios y fincas en los casos de urbanización y edificación simultáneas, se presentará solicitud acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos antes previstos. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días.

Artículo 299. El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todas las escrituras que otorgue para enajenar los lotes del predio urbanizado o fincas:

I. El uso de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo al

propio Plan Parcial de Urbanización;

II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el reglamento de zonificación;

III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

IV. Las distintas funciones del predio urbanizado;

V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra; y

VI. En su caso, la declaración del adquirente de que conoce del reglamento autorizado por el Ayuntamiento como parte del Plan Parcial de Urbanización.

Estas declaraciones serán objeto especial de registro y surtirán efectos contra terceros, conforme las obligaciones establecidas para los notarios en los artículos 168 y 408 de esta ley, quienes solicitarán a los urbanizadores la información necesaria para integrar a las escrituras los elementos antes referidos.

Artículo 300. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia al acuerdo del Ayuntamiento donde autorice las obras de urbanización y de edificación en su caso, citando el número y la fecha de la licencia o permiso; y de la autorización expresa de la autoridad municipal para realizar tales enajenaciones, previstas en la fracción V del artículo 298 de esta Ley.

TITULO SEXTO

De los Sistemas de Acción Urbanística

CAPITULO I

De las Modalidades de la Acción Urbanística

Artículo 301. Los sistemas de acción urbanística a que hace mención la presente Ley, corresponden a las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población en la realización de obras de urbanización y edificación, de acuerdo con sus correspondientes Planes Parciales de Urbanización. La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los Planes Parciales de Urbanización conforme a las disposiciones del Título Quinto *De la Acción Urbanística*, aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por colaboración;
- IV. Acción urbanística por plusvalía;
- V. Acción urbanística por asociación de interés público;
- VI. Acción urbanística por objetivo social; y
- VII. Acción urbanística pública.

Artículo 302. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme al Plan Parcial de Urbanización de la zona donde se localicen las áreas y predios. Si la zona carece de Plan Parcial de Urbanización, sus promotores podrán solicitar al Ayuntamiento proceda a elaborarlo y expedirlo, o en su caso, presentar el proyecto ante la Dependencia Municipal de acuerdo a lo previsto en los artículos 88 al 93 de esta Ley.

Artículo 303. El inicio, la ejecución y la recepción de obras de urbanización y edificación en todos los sistemas de acción urbanística, se supervisará, controlará y formalizará por los gobiernos municipales conforme las disposiciones del Título Quinto, *De la Acción Urbanística*, de esta Ley.

Artículo 304. La *Ley de Ingresos Municipales* establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

CAPITULO II

De la Acción Urbanística Privada

Artículo 305. La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización o edificación para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad particular que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley.

Artículo 306. Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto *De la Acción Urbanística*, en el Reglamento Estatal de Zonificación y en los reglamentos aplicables.

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados a excepción de los casos previstos en los artículos 311 y 351 de esta Ley.

CAPITULO III

De la Acción Urbanística por Concertación

Artículo 307. Se entiende por acción urbanística por concertación, aquellas obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por todos los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.

Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto *De la Acción Urbanística*, de esta Ley.

Artículo 308. Toda acción urbanística por concertación podrá realizarse siempre y

cuando se presenten, previamente al Ayuntamiento, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarla a su cargo, de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

Artículo 309. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y reconocidas por el Ayuntamiento, podrán promover obras por el sistema de acción urbanística por concertación, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

Artículo 310. La ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por concertación, podrá desarrollarse por el Consejo de Colaboración Municipal que corresponda.

CAPITULO IV

De la Acción Urbanística por Colaboración

Artículo 311. La acción urbanística por colaboración, se refiere a las actividades de conservación y mejoramiento que sean promovidas y ejecutadas por los Consejos de Colaboración Municipal, con la participación de los habitantes o propietarios de predios y fincas, y comprende:

- I. Las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios de los predios adyacentes a las mismas;
- II. La adquisición de predios o fincas para destinarse a equipamiento urbano barrial o local, promoviendo su compra, expropiación o asignación; y
- III. Las obras de urbanización y edificación para realizar el equipamiento urbano barrial o local.

Artículo 312. El Consejo de Colaboración Municipal podrá promover obras, mediante este sistema, cuando:

- I. Sean solicitadas por las asociaciones de

vecinos, por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del 25 por ciento del total de los propietarios o poseedores de los mismos o las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8 de esta Ley;

II. Sean solicitadas por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del 24 por ciento del total de los propietarios o poseedores de los mismos; y

III. A propuesta de alguno de los miembros del propio Consejo, cuando sean aprobadas por la mayoría de sus integrantes.

Artículo 313. El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales apoyarán a los consejos de colaboración municipal, proporcionándoles la información cartográfica y catastral que requieran, para determinar los predios que resultarán beneficiados por las obras que proyecten y el padrón de sus propiedades y poseedores.

Artículo 314. Una vez aprobados por el Consejo de Colaboración Municipal los proyectos y presupuestos de las obras; las bases de financiamiento, el padrón de titulares de los predios beneficiados y la correspondiente derrama, y en su caso, las propuestas para la adquisición o expropiación de predios, obras de equipamiento y el área de beneficios en donde se repercutirá el costo de las mismas, serán presentados al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para su análisis y resolución. El Consejo Estatal comunicará al Consejo de Colaboración Municipal que promueva la acción urbanística, el resultado de sus análisis y su resolución.

Artículo 315. El Consejo de Colaboración Municipal en coordinación con las asociaciones de vecinos involucradas, citará a los propietarios y poseedores de los predios beneficiados, para proponerles la acción urbanística e informarles de todo lo relativo a los proyectos, presupuestos, financiamientos, derramas y contratación, así como del importe proporcional del costo de las obras que deberán aportar como colaboración, previamente aprobados por el Consejo

Estatual de Desarrollo Urbano, debiendo cumplir con el procedimiento que se establece en los artículos siguientes.

Artículo 316. La citación a la junta de propietarios a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante aviso que se comunicará por los siguientes medios:

I. Se fijará en los estrados de la Presidencia Municipal durante el término de ocho días, acto que deberá comprobar y certificar la Secretaría del Ayuntamiento;

II. Se publicará por una vez en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*;

III. Se publicará en los dos diarios de mayor circulación en el Municipio, por dos veces con intervalo de tres días. Si en la Cabecera Municipal no se editan diarios, el aviso se publicará cuando menos una vez en uno de los diarios de mayor circulación en la capital del Estado; y

IV. Se enviará por correo certificado a los propietarios y poseedores de los predios, conforme al padrón que se integre a partir de los registros catastrales, con dos semanas de anticipación a la fecha de la reunión.

Entre la última publicación citando a la junta de propietarios y la fecha de celebración de la misma, deberá mediar un término de por lo menos cinco días.

Artículo 317. El aviso de citación a la junta de propietarios expresará:

I. Los proyectos de obras que se someten a consideración y aprobación de los titulares de los predios;

II. La delimitación del área de beneficio;

III. La indicación del lugar, día y hora en que se cita la reunión;

IV. El apercibimiento de que en caso de no concurrir la mayoría de los propietarios en ese mismo acto se citará a un segunda reunión, misma que se realizará y tomará acuerdos válidamente, con los propietarios y poseedores que asistan;

V. La indicación del lugar, día y hora previstos para la segunda reunión, una semana después de la fecha fijada para el primero; y

VI. Los medios de identificación que permitirán a quienes concurren, participar en la reunión.

Artículo 318. La junta de propietarios será presidida por el Presidente del Consejo de Colaboración o la persona que comisione de entre sus miembros.

La junta se verificará si concurren la mayoría de los titulares de los predios comprendidos en el área de beneficio. En caso contrario, en el mismo acto se hará una nueva citación, como se establece en las fracciones V y VI del artículo anterior.

Artículo 319. Para tener derecho a concurrir a la junta de propietarios y para participar con voz y voto, los interesados acreditarán su carácter con recibo del impuesto predial o documento que acredite la propiedad o posesión originaria de un predio ubicado en el área de beneficio de las obras que promueva el Consejo de Colaboración Municipal.

Cada titular representará un voto aún cuando fuere propietario o poseedor de varios predios.

Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de representante con carta poder.

Artículo 320. Los proyectos de obras se tendrán por aprobados cuando:

I. La mayoría de los que concurren a la junta de propietarios otorguen su consentimiento;

II. No se presente oposición por parte de un sector de propietarios, como se precisa en el siguiente artículo;

III. No exista objeción por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano; y

IV. Tratándose de acciones en zonas declaradas afecta al Patrimonio Cultural del Estado, no exista oposición formal de las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8 de esta Ley.

Artículo 321. Se considera que existe oposición a los proyectos de obras por colaboración, cuando así se exprese por un sector de propietarios, los que deberán representar cuando menos, el 25 por ciento del total de los titulares de los predios ubicados en el área de beneficio, en la forma que establece el siguiente artículo.

Artículo 322. El escrito en que se formalice

la oposición deberá ser presentado dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la junta de propietarios, ante el Consejo de Colaboración Municipal, quien lo remitirá dentro de los tres días siguientes al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano. En el escrito se ofrecerán las pruebas, mismas que se desahogarán ante la Comisión Técnica de Consejo, en un plazo de diez días.

Artículo 323. Desahogadas las pruebas ofrecidas y expresados los alegatos, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica, dictaminará dentro de un plazo de diez días.

Con base en este dictamen, la Secretaría Técnica del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dictaminará resolución definitiva dentro de un plazo de cinco días, misma que deberá publicarse en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Municipio correspondientes.

Esta resolución será notificada a los recurrentes en el domicilio que hayan señalado para tal efecto.

Artículo 324. Aprobados los proyectos de obras, presupuestos, bases de financiamiento y derrama, el Consejo de Colaboración Municipal solicitará al Ayuntamiento la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización y su declaratoria de utilidad pública, fundada en el Plan Parcial de Urbanización. Este acuerdo será publicado en la forma prevista en el último párrafo del artículo 45 de esta Ley.

Artículo 325. Una vez autorizado por el Ayuntamiento el Proyecto Definitivo de Urbanización de la obra propuesta, se procederá a someterla a concurso, mismo que se celebrará siguiendo los procedimientos que establece la *Ley de Obras Públicas del Estado*.

Artículo 326. El Consejo de Colaboración Municipal percibirá por concepto de supervisión y control, el 5 por ciento sobre el importe de las obras que ejecuten mediante el sistema de acción urbanística por colaboración.

Asimismo se asignará al Consejo Estatal de

Desarrollo Urbano, el 5 al millar sobre el importe de las obras que se realicen mediante este sistema, por concepto de supervisión y auditoría.

CAPITULO V

De las Bases para Determinar las Cuotas de Colaboración y su Recaudación

Artículo 327. Cada propietario o poseedor estará obligado a pagar por colaboración, el importe proporcional que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento de su jurisdicción, conforme al procedimiento establecido en este ordenamiento.

Artículo 328. Las cuotas que en los términos de esta Ley corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por colaboración, tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como gravámenes reales sobre los inmuebles afectados.

Artículo 329. Los notarios no autorizarán ni los registradores inscribirán actos o contratos que impliquen transmisión o desmembración del dominio, constitución de servidumbres o garantías reales en relación con inmuebles afectos a cuotas de colaboración, si no se les comprueba que se está al corriente o se garanticen dichos pagos. Igual prevención deberá ser observada por las oficinas catastrales.

Artículo 330. El importe de la colaboración a cargo de cada propietario se cubrirá en el plazo que apruebe el Ayuntamiento respectivo, conforme a las bases aprobadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y no antes de que la obra se encuentre ya en formal proceso de construcción en la zona correspondiente al colaborador. Los plazos señalados no deberán ser inferiores a doce meses para toda clase de obras, excepción

hecha de las de pavimentos, que serán de dieciocho meses como mínimo.

Artículo 331. El Consejo propondrá al Ayuntamiento la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en esta Ley, le corresponda pagar a cada colaborador.

Artículo 332. La resolución determinante del monto de la cuota por concepto de colaboración deberá contener al menos:

- I. El nombre del propietario;
- II. La ubicación del predio;
- III. La debida fundamentación y motivación;
- IV. Cuando se trate de obras de pavimentación, se incluirá la medida del frente de la propiedad, el ancho de la calle, la superficie sobre la cual se calcula el pago, la cuota por metro cuadrado, la derrama por el cubo de la esquina y cargo por guarniciones y banquetas;
- V. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la medida del frente de la propiedad;
- VI. En caso de obras de agua y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado y cuota por metro cuadrado;
- VII. En caso de adquisición de inmuebles y obras de equipamiento urbano, la superficie total de cada predio beneficiado y la cuota por metro cuadrado, determinada conforme las bases que se establecen en los artículos 367 al 374 de esta Ley;
- VIII. En todos los casos, el importe total de la cuota de colaboración, que incluirá el 5 por ciento previsto para supervisión y control de obras por el Consejo; y el 5 al millar asignado al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, por concepto de supervisión y auditoría de las obras;
- IX. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá pagarse el importe total de la cuota de colaboración;
- X. El importe de cada pago parcial; y
- XI. El Plazo para efectuar el primer pago y las fechas límites para los subsecuentes.

Artículo 333. El colaborador dispondrá de un término de quince días, a partir de la notificación de la cuantificación de la cuota a su cargo, para objetar la liquidación; si no

lo hace, la resolución del Consejo quedará firme para todos los efectos legales.

Artículo 334. Si el colaborador se inconforma con la liquidación, se estará a lo dispuesto por la *Ley de Hacienda Municipal del Estado*.

Artículo 335. Los propietarios de inmuebles arrendados, que se localicen en el área de beneficio de una obra realizada mediante el sistema de acción urbanística por colaboración, tendrán derecho a un aumento de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la cuota de colaboración. Si el inquilino no acepta este incremento, el arrendador podrá rescindir el contrato.

Artículo 336. Los colaboradores que efectúen el pago de la totalidad de la cuota de colaboración a su cargo dentro de los quince días siguientes a aquel en que surta efecto la notificación de la liquidación global, recibirán una reducción en forma proporcional al costo de financiamiento.

Artículo 337. Las demoras en los pagos generarán recargos en los términos de la *Ley de Hacienda Municipal*. La falta de pago de tres exhibiciones bimestrales consecutivas hará exigible la totalidad del crédito fiscal.

Artículo 338. Expirado el plazo para el pago de la exhibiciones de la cuota de colaboración, el Consejo remitirá en cada caso las liquidaciones no cubiertas a las tesorerías municipales a efecto de que éstas procedan a instaurar el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la *Ley de Hacienda Municipal*.

Artículo 339. La suspensión en la ejecución de la liquidación o del procedimiento administrativo de ejecución sólo se concederá satisfaciendo los requisitos establecidos en la *Ley de Hacienda Municipal*.

Artículo 340. El Tesoro Municipal que hubiera obrado en auxilio del Consejo, no percibirá honorarios sobre la recaudación, pero en los casos en que se instauren procedimientos de apremio, se aplicarán las

cuotas ordinarias por gastos de cobranza.

Artículo 341. El Presidente y el Tesorero del Consejo de acuerdo con las facultades que les otorga esta Ley y su Reglamento Municipal, podrán disponer de los fondos recaudados por cuotas de colaboración, mediante órdenes de pago debidamente suscritas por ellos.

Artículo 342. El Consejo de Colaboración Municipal en los contratos que celebre podrá obligarse a constituir fideicomisos de garantía, afectando los fondos obtenidos en la recaudación de las cuotas de colaboración.

CAPITULO VI

De las Obras Realizadas por Colaboración Intermunicipal

Artículo 343. Cuando se trate de obras de urbanización, localizadas en el territorio de dos o más Municipios, la iniciativa corresponderá a cualquiera de los Consejos de Colaboración Municipal de esas jurisdicciones, quien deberá elaborar el Proyecto Definitivo de Urbanización en base al Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 344. El Proyecto Definitivo de Urbanización, los estudios técnicos y dictámenes sobre obras intermunicipales con la colaboración económica de los particulares, podrán ser formulados por cualquiera de los Consejos de Colaboración Municipal interesados, previa aprobación de los demás consejos.

Estos proyectos, estudios técnicos y dictámenes deberán presentarse al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para que emita su opinión y, a los Ayuntamientos involucrados, para su aprobación definitiva.

Tratándose de obras intermunicipales que se propongan realizar en una zona conurbada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, solicitará la aprobación de la Comisión de la Zona Conurbada respectiva.

Artículo 345. Una vez concluida la fase de estudios y proyección técnica, aprobados los

proyectos por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se procederá a someterlos a aprobación de la junta de propietarios y de los Ayuntamientos, conforme a las disposiciones de los artículos 315 al 320 y 324 que anteceden, coordinando las acciones el Consejo de Colaboración Municipal que para tal efecto sea designado por los consejos participantes.

Artículo 346. En caso de oposición de los propietarios o poseedores de predios localizados en la jurisdicción de uno de los Consejos de Colaboración, deberá acreditarse en la forma y términos que establecen los artículos 322 y 323 de esta Ley. El escrito de oposición se presentará por conducto del Consejo de Colaboración Municipal respectivo, debiendo los interesados acompañar copias para cada uno de los otros consejos de colaboración que intervengan en la obra.

El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica emitirá su dictamen, tomando en consideración la proporción que en el costo de las obras y de las cuotas de colaboración pueda corresponder a los propietarios poseedores inconformes, según las bases del artículo siguiente.

Artículo 347. Si de los estudios y proyectos se desprende que el costo de las obras por realizar, será cubierto por los colaboradores inconformes en una proporción de un 75 por ciento o más, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano declarará fundada la oposición y, con fundamento en el mismo dictamen, se resolverá archivar los proyectos.

Artículo 348. Los concursos, los contratos, la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales, corresponderá al Consejo de Colaboración Municipal que fuere designado por acuerdo de los consejos interesados, sin perjuicio del derecho de auditoría y vigilancia que conservará cada uno de ellos, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 349. Las garantías que se otorguen a los contratistas, quedarán a cargo de los distintos consejos de colaboración municipal en forma proporcional y mancomunada.

Artículo 350. Para determinar las cuotas de colaboración y su recaudación, se aplicarán las normas generales establecidas en los artículos 327 al 342 de la presente Ley, en cuanto no sean contrarias a la naturaleza de las obras intermunicipales.

CAPITULO VII

De la Acción Urbanística por Plusvalía

Artículo 351. La acción urbanística por plusvalía, comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas y ejecutadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

Artículo 352. El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los programas y planes de desarrollo urbano, será objeto de la Contribución Especial de Plusvalía que en su caso se autorice, conforme las disposiciones de este ordenamiento y de la *Ley de Hacienda Municipal del Estado*.

Artículo 353. La Contribución Especial de Plusvalía tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, la cual será definida por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, previa aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se llevan a cabo.

La zona de beneficio de la obra se precisará en el Plan Parcial de Urbanización que se expida conforme las disposiciones de los artículos 86 al 89 de esta Ley.

Artículo 354. El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir:

- I. Costo de la obra;
- II. Monto probable de las indemnizaciones

por expropiación, en su caso;

III. Monto total de la Contribución Especial de Plusvalía correspondiente a la obra de que se trate;

IV. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;

V. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio; y

VI. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá ser pagada la contribución especial.

Artículo 355. El Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización serán requisitos previos a la iniciativa de ley para aprobar la Contribución Especial de Plusvalía, que en cada caso se presente ante el Congreso del Estado.

Artículo 356. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dispondrá, por concepto de supervisión y control, del 5 por ciento sobre el importe de las obras que ejecute bajo el sistema de acción urbanística por plusvalía.

Artículo 357. La Contribución Especial de Plusvalía que en cada caso autorice el Congreso del Estado, según las bases de la presente Ley, se invertirá exclusivamente en el pago de indemnizaciones de inmuebles expropiados para la ejecución de la obra relativa y en el costo de la propia obra, quedando incluidos en este concepto los gastos correlativos de intereses y comisiones por contratación de créditos o empréstitos que se hubieren destinado al financiamiento de la misma obra, así como el 5 por ciento a que se refiere el artículo anterior, por lo que el monto total de la contribución especial no excederá de los conceptos antes citados.

Artículo 358. Cuando para la ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por plusvalía se requiera la expropiación de bienes de propiedad privada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano solicitará al Gobernador del Estado y éste acordará, si es procedente, la expropiación por causa de utilidad pública en los términos de la ley de

la materia.

Artículo 359. La resolución expropiatoria deberá limitarse a los predios o fracciones de ellos, que se requieran para el desarrollo de las acciones autorizadas, conforme al Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo.

Artículo 360. La resolución definitiva que el Titular del Poder Ejecutivo del Estado pronuncie en el procedimiento expropiatorio, surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*.

Artículo 361. Los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro traslativo de uso o que genere posesión derivada, respecto de los inmuebles que sean expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación, quedarán rescindidos de pleno derecho desde que surta efectos la resolución del Ejecutivo Estatal.

Artículo 362. Igualmente quedarán rescindidos los contratos de arrendamiento, comodato, traslativos de uso o que generen posesión derivada de predios y fincas ubicados dentro de la zona de beneficio de una obra autorizada mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía. Los efectos de la rescisión comenzarán a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo que autorice el Proyecto Definitivo de Urbanización en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*.

No quedarán rescindidos los contratos mencionados en el párrafo que antecede, siempre que concurran las circunstancias siguientes:

I. Que el propietario no se proponga obtener la desocupación del inmueble para proceder a su reconstrucción inmediata y total; y

II. Que el inquilino convenga en un aumento de renta equivalente el uno por ciento mensual sobre la porción de la Contribución Especial de Plusvalía, que proporcionalmente corresponda al local arrendado.

Cuando los propietarios invoquen en controversia judicial el hecho a que alude la fracción I, se aplicará en lo conducente lo establecido

en el Código Civil del Estado, en relación con los motivos de excepción de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

Artículo 363. Las diligencias judiciales que promueva el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se iniciarán por la demanda en la que se solicite la posesión inmediata de los bienes expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía.

Recibida la demanda, el Juez ordenará de plano se dé posesión de los inmuebles a que se refiere el párrafo que antecede, salvo el caso del artículo siguiente.

Artículo 364. Si los bienes se encuentran ocupados, la autoridad judicial, a petición del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y previa audiencia del afectado, concederá un plazo improrrogable de un mes para la desocupación y transcurrido el término, procederá al lanzamiento.

Artículo 365. El procedimiento judicial de indemnización no impedirá que se realice la demolición de las construcciones y el acondicionamiento de los bienes expropiados o afectados, cuando la autoridad haya tomado posesión de los mismos.

Artículo 366. El obligado al pago de una contribución especial de plusvalía podrá optar por la compensación cuando simultáneamente tenga el carácter de acreedor frente a la misma autoridad, por concepto de indemnización por expropiación de predios y fincas, hasta el límite del crédito de menor cuantía.

CAPITULO VIII

De las Bases para Determinar la Contribución Especial de Plusvalía

Artículo 367. Se consideran bases técnicas generales, a fin de lograr una derrama equitativa del costo de la obra mediante la

Contribución Especial de Plusvalía sobre los predios ubicados en la zona de beneficio:

- I. La superficie de cada predio;
- II. La longitud de los frentes a calles o plazas;
- III. La distancia del predio al foco o eje de la obra;
- IV. La influencia de obra sobre su rentabilidad y valor comercial;
- V. El uso del predio; y
- VI. Todos los demás datos determinantes en el incremento de valor y mejoría de la propiedad objeto de la contribución especial.

Artículo 368. Cuando se trate de obras de rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de las vías públicas ya existentes, por regla general la contribución especial se calculará por unidad de metro cuadrado de superficie de los predios sin tomar en consideración las construcciones que puedan existir sobre ellos y será tanto más elevada, en la medida en que sea menor la distancia del predio de que se trate al eje de la obra.

La distancia para los fines del cálculo de la contribución especial, se medirá del centro geométrico de cada predio al eje de la vía pública de que se trate. En los predios que tengan frente a la misma, la medición se hará sobre la perpendicular al eje. En los demás casos la medición se hará siguiendo la línea más corta sobre los ejes de las calles que conduzcan a la vía pública.

Artículo 369. Tratándose de acciones de infraestructura y equipamiento especial que impliquen un mejoramiento general a los predios comprendidos en la zona de beneficio, independientemente de la ubicación de las obras, como colectores, acueductos, parques urbanos, unidades deportivas y otras análogas, la derrama se calculará en base a la superficie de los predios beneficiados, conforme el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización donde se autoricen.

Artículo 370. Para determinar la cantidad líquida que por contribución especial corresponda a cada predio, deberá multiplicarse su superficie por la tarifa que por

metro cuadrado le corresponda, según la diversa zonificación en función de las normas técnicas que señala esta Ley y el plan parcial correspondiente.

Artículo 371. Respecto de los predios de superficie irregular deberá tomarse en consideración los ancones, el fondo excedente de veinticinco metros, la medida de los frentes, la desproporción de éstos y el fondo, los ángulos de apertura inferior y superior a noventa grados y, en general, todas las características físicas que permitan definir la superficie que deberá quedar afectada a la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 372. En los predios con frente a dos vías públicas opuestas, se harán operaciones conforme al artículo anterior, dividiéndolos por una línea media entre ambos frentes.

Artículo 373. Cuando varios predios pertenecientes al mismo propietario comprendan la superficie total de una manzana, para verificar el cálculo a que se refiere el artículo 370 que antecede, la superficie se dividirá en cuatro fracciones mediante el trazo de una línea media entre los frentes opuestos.

Artículo 374. A fin de lograr la máxima equidad y proporcionalidad en la derrama del costo de la obra a través de la contribución especial en los casos de que se ocupan los artículos 368 al 373 anteriores, la liquidación de predios en esquina, se incrementará en un treinta, en un veinte o en un diez por ciento según que la esquina sea considerada como comercial de primer orden, comercial de segundo orden o no comercial.

CAPITULO IX

De las Bases para el Pago y Recaudación de la Contribución Especial de Plusvalía

Artículo 375. La Contribución Especial de Plusvalía se pagará en el número de exhibiciones bimestrales que señale la Ley que la

establezca.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes a aquel en que hubiere quedado firme la liquidación correspondiente; computándose el término a partir del día siguiente al de la notificación al causante.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes de la liquidación.

Artículo 376. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano proyectará las operaciones de cálculo para la individualización de la contribución especial con base en la Ley que establezca la Contribución Especial de Plusvalía de que se trate y de las normas generales de la presente Ley. La proposición que haga el Consejo Estatal de la cantidad que deba pagarse por cada predio objeto de la contribución especial, será remitida al Ayuntamiento o ayuntamientos interesados para su aprobación definitiva.

Artículo 377. Corresponderá a la tesorerías municipales la notificación al causante, la recaudación y todos los trámites relativos para hacer efectiva la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 378. La Tesorería Municipal que corresponda procederá a notificar en forma personal la liquidación, misma que deberá contener al menos:

- I.- Nombre del propietario;
- II.- Ubicación del predio;
- III.- Fundamentación y motivación;
- IV.- Superficie del predio;
- V.- Superficie afecta a la contribución especial;
- VI.- Distancia al eje de la vía pública;
- VII.- Tarifa por metro cuadrado;
- VIII.- Importe líquido total de la contribución especial; y
- IX.- Importe de cada pago bimestral.

Artículo 379. En el caso de que el contribuyente se inconforme contra la liquidación a que se refiere el artículo anterior, podrá recurrirla y solicitar la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la *Ley de Hacienda Municipal* y de la *Ley del Procedimiento Contencioso*

Administrativo para el Estado de Jalisco.

En todo lo referente a recargos, embargos, remates y demás consecuencias de ejecución, se estará a lo dispuesto en la *Ley de Hacienda Municipal*.

Artículo 380. Los causantes que voluntariamente renuncien a los plazos fijados en su liquidación para el pago de la contribución especial y lo cubran de contado, tendrán derecho a una bonificación equivalente a la parte proporcional que pudiera corresponderles en el financiamiento de la obra.

Artículo 381. Si al terminarse las obras resultaren excedentes en la recaudación, de la contribución especial, se reintegrará a los causantes en forma proporcional al monto que hayan cubierto.

Lo anterior se comunicará al causante para que en un término de seis meses tramite la devolución correspondiente; si el causante no realiza este trámite dentro del término antes mencionado, las cantidades respectivas ingresarán a la Hacienda Municipal, debiéndose destinar a obras de interés social.

Artículo 382. Los notarios no autorizarán, ni los encargados del Registro Público de la Propiedad y de las oficinas catastrales, inscribirán actos, convenios o contratos sobre derechos reales respecto de inmuebles afectos a la Contribución Especial de Plusvalía, a menos que previamente los interesados comprueben que están al corriente en el pago de la misma, o que han garantizado el interés fiscal en los términos de la *Ley de Hacienda Municipal*.

CAPITULO X

De la Acción Urbanística por Asociación de Interés Público

Artículo 383. La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas mediante convenio del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los pro-

promovidas mediante convenio del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en la reserva urbana o predios intraurbanos no incorporados.

Artículo 384. Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Los propietarios o dependencias públicas interesadas en la ejecución de las obras, promoverán se integre el estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;
- II. Este estudio será elaborado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o en su caso, por los propietarios o dependencias públicas interesadas, quienes deberán presentarlo ante el Consejo para su revisión y aprobación;
- III. Con base en el estudio aprobado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se formalizará el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios y el Ayuntamiento;
- IV. Una vez ratificado el convenio por el Consejo y el Ayuntamiento, se dispondrá la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización conforme el Plan Parcial de Urbanización, siguiendo las disposiciones del Título Quinto, *De la Acción Urbanística*, y se procederá a la ejecución de las mismas; y
- V.- Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desafectación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la *Ley Agraria*.

Artículo 385. El convenio a que se refiere la fracción III del artículo que antecede contendrá:

- I. Las fechas y transcripciones de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos:
 - a) Del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, autorizando el estudio a que se refiere la fracción II del artículo anterior;
 - b) Del Cabildo, donde se autorice la coordinación con el Estado y la asociación con los propietarios, para promover las obras de urbanización propuestas; y
 - c) De la Asamblea del Ejido, cuando la acción urbanística tenga por objeto tierras en propiedad social.

II. La descripción precisa de las áreas y predios objeto de la acción urbanística;

III. La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participen;

IV. Cuando las áreas y predios procedan del régimen de propiedad social, las fechas y transcripción de los puntos resolutivos de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la *Ley Agraria*;

a) De la Asamblea del núcleo de población donde autorice a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, de conformidad al procedimiento establecido en la *Ley Agraria*;

b) De la Asamblea o los titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de la acción urbanística, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el Convenio; y

c) De la Asamblea, donde autorice la aportación de tierras al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, de conformidad a las disposiciones de la *Ley Agraria*;

V. Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia previsto en los artículos 151 y 153 del presente ordenamiento o su transferencia, conforme a las estipulaciones del Convenio;

VI. Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Reglamento Estatal de Zonificación y en particular, a las declaratorias de reserva urbana en donde estén incluidas las áreas y predios;

VII. Las obligaciones que asuman las partes; y en su caso,

VIII. La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de los propietarios que aportaron las áreas o predios, en particular, cuando en el Convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios.

CAPITULO XI

De la Acción Urbanística por Objetivo social

Artículo 386. La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los Ayuntamientos, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, a fin de responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular.

Artículo 387. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización conforme el Plan Parcial de Urbanización. El Proyecto Definitivo será elaborado por el Gobierno Municipal, el Gobierno del Estado o el organismo público que promueva la urbanización.

Artículo 388. Toda acción urbanística por objetivo social, se gestionará y ejecutará con participación del Gobierno del Estado o del Municipio, conforme a las siguientes normas:

- I. Se realizará por iniciativa de los Gobiernos Estatal y Municipales, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones;
- II. Los Gobiernos Estatal y Municipales podrán atender a las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de vecinos, soliciten este tipo de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlos;
- III. La participación en este sistema de acción urbanística del Gobierno Estatal o Municipal tendrá el propósito de garantizar a los adquirentes por medio de la gestión pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, el otorgamiento de un valor social a los terrenos en general, cumplir con su objetivo; y
- IV. Se informará y asesorará a los adquirentes respecto de los sistemas técnicos de autoconstrucción que se propongan aplicar.

Artículo 389. Para promover una acción urbanística de objetivo social será necesario:

- I. Realizar los estudios que la fundamenten,

tanto en lo económico y social, como en lo relativo a la factibilidad de incorporación urbana de los terrenos donde se proyecte el desarrollo, en relación a los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, entre otros;

II. Con base a estos estudios, el Ayuntamiento tomará la decisión de autorizar la urbanización bajo este sistema;

III. Aprobando el estudio, el Ayuntamiento dispondrá se expida el Plan Parcial de Urbanización y su proyecto definitivo, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán, como también las obras complementarias que integran una urbanización popular completa;

IV. Las obras mínimas que se exigirán son las siguientes:

a) Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas;

V. Realizadas las obras mínimas conforme al Plan Parcial y su proyecto definitivo, el Ayuntamiento procederá a su recepción levantando el acta respectiva; y

VI. Una vez que el Ayuntamiento haya recibido de conformidad las obras mínimas, se podrá proceder a ocupar los predios.

Artículo 390. Las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva se llevarán a cabo en los términos del convenio que al efecto celebre la autoridad gestora de la obra con los adquirentes de lotes.

Los adquirentes de lotes quedarán obligados a formar parte de la asociación de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

Artículo 391. La asociación de vecinos, previa autorización del Ayuntamiento, podrá solicitar al Consejo de Colaboración Municipal que concluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de lotes.

El Consejo de Colaboración Municipal y el Ayuntamiento acordarán en este caso el porcentaje, que por concepto de gastos, supervisión y control que percibirá el primero

sobre el monto de las obras que se ejecuten, considerando el objetivo social de las mismas.

Artículo 392. Mientras las obras de urbanización no estén concluidas, conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, el Ayuntamiento no levantará el acta final de recepción de obras.

Artículo 393. Los propietarios de lotes en un desarrollo progresivo o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva. Este hecho deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 394. Cuando las obras de urbanización progresiva se concluyan satisfactoriamente, de conformidad con las regulaciones en la materia, se levantará el acta final de recepción de obras por parte del Ayuntamiento, quien procederá a acordar su incorporación municipal e informará al Registro Público de la Propiedad que corresponda.

CAPITULO XII

De la Acción Urbanística Pública

Artículo 395. La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los Gobiernos Municipales, a través de sus organismos técnicos.

Artículo 396. Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el orde-

namiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes o en su caso, los que se elaboren y autoricen de conformidad a los artículos 88 y 89 de esta Ley y los correspondientes Proyectos Definitivos de Urbanización.

Artículo 397. Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación.

TITULO SEPTIMO

De las Medidas de Seguridad, Responsabilidades, Sanciones y Defensa de los Particulares.

CAPITULO I

De las Normas Aplicables al Procedimiento Administrativo.

Artículo 398. Las resoluciones que dicten las autoridades en la aplicación de esta Ley, que afecten intereses de particulares, les serán notificadas personalmente:

I. Conforme al procedimiento previsto en el artículo 116 que antecede o las disposiciones de la *Ley de Hacienda Municipal del Estado*, en los casos así previstos en este ordenamiento;

II. Conforme a las reglas establecidas en la *Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado*, cuando se tramiten los recursos administrativos previstos en este Título y en las resoluciones donde esta Ley no indique un procedimiento específico.

Artículo 399. Para los efectos de esta Ley, el cómputo de los plazos se sujetará a las reglas siguientes:

I. Comenzarán a correr a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación;

II. Si están fijados en días, se computarán sólo los hábiles, conforme el Calendario Oficial del Estado;

III. Si están señalados en semanas, meses años, o tienen una fecha determinada para su extinción, se comprenderán los días inhábiles; no obstante, si el último día de plazo o la fecha determinada fuere inhábil, el término se prorrogará hasta el día siguiente hábil; y

IV. Para fijar la duración de los términos, los meses se regularán por el número de días que les correspondan, y los días se entenderán de 24 horas naturales, contadas de las 24 a las 24.

Artículo 400. Para realizar las visitas de inspección previstas en los artículos 252 y 291, tanto la Dependencia Municipal como la Secretaría, actuarán por medio de personal debidamente autorizado, que deberá estar provisto de la orden escrita debidamente fundada y motivada, en donde se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta.

En toda vista de inspección se levantará acta, donde se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Los Reglamentos de Zonificación y Construcción regularán los procedimientos de inspección a fin de verificar el cumplimiento de sus disposiciones.

Artículo 401. Son autoridades competentes para determinar y ejecutar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley:

I. El Gobernador del Estado y la Secretaría, en el ámbito de competencia de las autoridades estatales; y

II. Los ayuntamientos y los presidentes municipales.

Las autoridades competentes, tanto para aplicar sanciones como para determinar y ejecutar medidas de seguridad, deberán fundar y motivar su resolución, notificarla personalmente y conceder previa audiencia al interesado.

Artículo 402. En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

I. Las autoridades competentes, a petición de parte o de oficio, resolverán administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en esta Ley;

II. Esta resolución expresará sus fundamentos y motivación; y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables;

III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos nombrados por el ayuntamiento que corresponda, por la Secretaría, por la parte agraviada y por él o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;

IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, la autoridad competente nombrará un perito tercero en discordia;

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de reconsideración previsto en este título;

VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad judicial, observando las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y

VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la Tesorería Municipal que corresponda, para su ejecución.

Artículo 403. Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

Artículo 404. Si en el procedimiento que sigan las autoridades para ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones administrativas previstas en esta Ley, toman conocimiento de actos u omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al Ministerio Público. También harán del conocimiento de otras

autoridades los hechos que correspondan a la esfera de su competencia, para la aplicación de las sanciones determinadas en otros ordenamientos.

CAPITULO II

De las Responsabilidades

Artículo 405. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

I. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que no se ajusten a los decretos, programas, planes, declaratorias o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado;

II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones de los artículos 166, 167, 168, 329 y 382 de esta Ley;

III. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados; y

IV. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a esta Ley, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.

Artículo 406. Los funcionarios estatales y municipales encargados de la aplicación de la presente Ley, que no cumplan los plazos establecidos en los trámites correspondientes; que no observen u omitan acatar sus disposiciones; que realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y sus declaratorias, reglamentos de zonificación y demás normas aplicables, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda.

Artículo 407.- Los funcionarios responsables de las infracciones señaladas en los artículos 405 y 406 anteriores, serán sancionados

conforme las disposiciones de la *Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado*.

Artículo 408. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios:

I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras, o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, sin acatar las disposiciones establecidas en los artículos 168, 299, 329, y 382 de la presente Ley;

II. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, sin acatar las disposiciones establecidas en la presente Ley;

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

Artículo 409. Los responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados por el Ejecutivo Estatal conforme las disposiciones de la *Ley del Notariado*.

CAPITULO III

De las Medidas de Seguridad

Artículo 410. Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las contrucciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 411. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o

parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en la presente Ley;

IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de esta Ley y demás ordenamientos aplicables; y

VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 412. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que se señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano.

CAPITULO VII

De las Sanciones

Artículo 413. Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos, los programas, planes, las declaratorias, decretos, acuerdo y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, pudiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Artículo 414. La sanciones podrán consistir en:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en esta Ley, el Reglamento Estatal de Zonificación y los Reglamentos Municipales aplicables;

II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en los artículos 166 y 167 de este ordenamiento;

III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;

IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de esta Ley;

IV. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;

VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;

VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en el artículo 300 de esta Ley;

IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento y de la *Ley Orgánica Municipal*; y

X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se

le aplicarán las sanciones previstas en el *Código Penal del Estado de Jalisco*.

Para los efectos del *Código Penal del Estado*, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es la que se indica en la fracción V del artículo 298 de esta Ley.

Artículo 415. La declaración de las nulidades de actos que contravengan las disposiciones de esta Ley, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

I. La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo anterior, será decretada conforme el procedimiento previsto en la *Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Jalisco*;

II. La nulidad a que se refiere la fracción II del artículo que antecede, será decretada por la autoridad judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V; sus consecuencias serán determinadas conforme al *Código Civil* y el *Código de Procedimientos Civiles del Estado*;

III. Cuando la declaración de nulidad del acto traslativo de dominio se demande por el adquirente o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano en su representación, el perjudicado tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios; y

IV. Se concede acción a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para tramitar los procedimientos y obtener se declaren estas nulidades.

Artículo 416. Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de esta Ley, se extinguirán en la forma prevista en la *Ley de Hacienda Municipal*.

CAPITULO V

De la Defensa de los Particulares

Artículo 417. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de esta Ley y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten

afectadas en sus derechos podrán interponer los siguientes recursos:

- I. El de reconsideración; y
- II. El de queja.

Artículo 418. En cuanto al procedimiento para tramitar los recursos de reconsideración y de queja, en relación con su presentación, la naturaleza de las pruebas, su ofrecimiento, admisión y desahogo, y su resolución, se observarán las disposiciones de este capítulo y las normas que establece la *Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo*.

Artículo 419. Procede el recurso de reconsideración:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que esta Ley se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en esta Ley y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de esta Ley, decretos, programas y planes de desarrollo urbano, declaratorias y reglamentos vigentes; y

IV. Contra la decisión del Ejecutivo Estatal, que niegue la publicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano.

De conformidad a las disposiciones de la *Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo*, es optativo para el particular agotar el recurso de reconsideración o promover el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 420. El recurso de reconsideración deberá interponerse ante la propia autoridad que emitió la resolución impugnada, dentro del término de diez días, computado a partir de la fecha en que fuere notificada la sanción o la medida de seguridad; o de la fecha en que la resolución se notifique o se haga del conocimiento de los interesados, conforme las disposiciones establecidas en la presente Ley. El recurrente puede optar, conforme lo previsto en el artículo 436 de este ordenamiento, por solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que lo represente en la

tramitación de este recurso. En tal caso, el término señalado en el párrafo anterior, se interrumpirá con la presentación de la solicitud del recurrente ante la Procuraduría, para que conozca los hechos y participe en su tramitación como su representante.

Artículo 421. El recurso de reconsideración deberá presentarse por escrito, firmado por el recurrente o por su representante debidamente acreditado. El escrito deberá indicar:

- I. El nombre y domicilio del recurrente y, en caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
 - II. El interés específico que le asiste;
 - III. La autoridad o autoridades que dictaron el acto recurrido;
 - IV. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución que impugna;
 - V. La mención precisa del acto de autoridad que motiva la interposición del recurso;
 - VI. Los conceptos de violación o, en caso, las objeciones a la resolución o acto que se reclama;
 - VII. Las pruebas que ofrezca; y
 - VIII. El lugar y la fecha de la promoción.
- En el mismo escrito se acompañarán los documentos fundatorios.

Artículo 422. El recurso de reconsideración suspenderá la ejecución de las sanciones. Las autoridades encargadas de resolver el recurso, a petición del interesado del interesado y sin mayores requisitos que los exigidos por la Ley de Amparo en materia de suspensión, estarán facultadas para ordenar que las cosas se mantengan en el estado que guardan, comunicándolo por la vía más rápida a las reponsables, con el fin de evitar la ejecución inmediata de la resolución o del acto que se impugna, facilitando copia del acuerdo al recurrente.

Artículo 423. Las autoridades encargadas de resolver el recurso de consideración. una vez que lo hayan admitido, proveerán desde luego al desahogo de las pruebas. Al efecto se señalará un término de quince días que podrá ser ampliado hasta por treinta días, si por la

naturaleza de las pruebas ofrecidas, la autoridad considera insuficiente el primer plazo.

Artículo 424. Transcurrido el término para el desahogo de las pruebas, si las hubiere, se dictará resolución en un plazo no mayor de quince días, en la que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida. Dicha resolución se notificará al interesado.

Artículo 425. En contra de la resolución dectada por la autoridad al resolver el recurso de reconsideración, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 426. Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos en al presente Ley, los afectados podrán interponer el recurso de queja.

El recurso de queja se presentará:

- I. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no resuelva en el plazo legal previsto los asuntos a su cargo; y
- II. Ante la propia autoridad, cuando la resolución corresponda al Cabildo o al Gobernador del Estado.

Artículo 427. El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado. Los escritos deberán indicar:

- I. El nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
- II. El interés específico que le asiste;
- III. La autoridad o autoridades responsables;
- IV. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interposición del recurso;
- V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver;
- VI. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas, en particular la solicitud dirigida al Ayuntamiento, en el caso previsto en el artículo 230 de esta Ley; y
- VII. El lugar y fecha de la promoción.

Artículo 428. Presentando ante la autoridad competente el recurso de queja, esta deberá resolver en el término de seis días, disponiendo perentoriamente se expida la resolución omitida.

Artículo 429. El propio Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es competente para:

- I. Resolver los juicios respecto al monto de las indemnizaciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pública, conforme la Ley de la materia; y
- II. Decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de las admistraciones municipales, respeto a la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano, las declaratorias, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

TITULO OCTAVO

De la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CAPITULO I

De la Integración y las Atribuciones de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 430. El Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano será designado por el Congreso del Estado, a partir de la terna que integre el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 431. Para ser designado Procurador de Desarrollo Urbano se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano en pleno goce de sus derechos políticos;
- II. Ser mayor de 30 años y menor de 60;
- III. Residir en el Estado, cuando menos cinco años inmediatamente anteriores al día de su designación;

- IV. Tener título en alguna licenciatura;
- V. Tener conocimientos y experiencia mínima de tres años en materia de ordenamiento y regulación del asentamiento humano; y
- VI. Tener disponibilidad y responsabilidad.

Artículo 432. El período del cargo de Procurador de Desarrollo Urbano será de tres años y su titular sólo será removido por causa grave, conforme el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

Artículo 433. Corresponde a la Procuraduría de Desarrollo Urbano el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la Entidad;
- II. Realizar acciones de orientación y difusión de esta Ley, así como de otros ordenamientos relacionados con el desarrollo urbano;
- III. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones de la presente Ley y de los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan;
- IV. Escuchar y encauzar debidamente las peticiones relacionadas con la promoción del desarrollo urbano, que le formulen los vecinos de cualquier centro de población de la Entidad;
- V. Recibir informes y en su caso promover los recursos de queja;
- VI. Representar, cuando así se le solicite, a particulares o asociaciones de vecinos en la gestión de asuntos relacionados con esta materia;
- VII. Representar, cuando así se le solicite, a los habitantes o propietarios de predios y fincas, en el ejercicio del derecho previsto en los artículos 169 y 170 de esta Ley;
- VIII. Ejercer de oficio la acción prevista en el artículo 170 de esta Ley, en defensa de la integridad de los bienes afectos al Patrimonio Cultural del Estado;
- IX. Representar, cuando así le solicite, a quienes interpongan el recurso de reconsideración en los casos previstos en el artícu-

lo 436 de esta misma Ley;

X. Promover se declaren las nulidades a que se refieren las fracciones I y II del artículo 415 de esta Ley;

XI. Intervenir en la celebración del convenio previsto en el artículo 390 de este ordenamiento, para ejecutar el compelemento de las obras de urbanización en un desarrollo progresivo en la acción urbanística por objetivo social;

XII. En coordinación con la Secretaría, promover acuerdos de coordinación con dependencias y organismos federales y municipales, tendientes a ejecutar acciones de conservación y mejoramiento en sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, y establecer medidas, que garanticen su integridad;

XIII. Promover la participación de los grupos sociales en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano;

XIV. Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar los programas y planes de desarrollo urbano;

XV. Solicitar a las dependencias estatales y municipales información relativa a la expedición y revisión de los Programas y Planes y Desarrollo Urbano, previstos en el artículo 43 de esta Ley;

XVI. Presentar al Gobernador un informe anual, relativo a la aplicación de las normas que ordenan y regulan el asentamiento humano en el Estado;

XVII. Así como todas las demás que expresamente le asignen la presente Ley, su reglamento, la legislación civil y otros ordenamientos.

Artículo 434. El Reglamento Interior de la Procuraduría determinará su estructura orgánica, sus funciones específicas procedimientos de operación.

Artículo 435. El Ejecutivo del Estado, conforme las disposiciones de la presente Ley, expedirá su reglamento interior y proveerá todo lo necesario en relación a su integración, organización y medios necesarios para su funcionamiento.

De la Representación en defensa de los Particulares.

Artículo 436. La Procuraduría de Desarrollo Urbano representará gratuitamente a los particulares que lo soliciten, en la tramitación del recurso de queja, cuando los actos de autoridad que controviertan se relacionen con la autorización, ejecución, determinación de contribuciones y cuotas, así como su cobro, en acciones urbanísticas por concertación, colaboración, plusvalía y objetivo social.

Artículo 437. Para solicitar la representación de la Procuraduría, los particulares deberán concurrir a fin de formular el escrito que corresponda. Recibido el escrito de solicitud por la Procuraduría, ésta procederá a informar de inmediato a la autoridad responsable, para los efectos del segundo párrafo del artículo 420 de este ordenamiento.

Artículo 438. La Procuraduría de Desarrollo Urbano informará a sus representados de los trámites que realice y sus efectos, y les solicitará su aceptación para los convenios y otros actos procesales que propoga, a fin de resolver la controversia.

Artículo 439. La Procuraduría de Desarrollo Urbano representará a los habitantes y propietarios de predios y fincas que lo soliciten, en el ejercicio del derecho que establecen los artículos 169 y 170 de esta misma Ley.

Recibida su solicitud y denuncia de hechos, la Procuraduría notificará de inmediato a la autoridad competente en relación con los actos que se reclamen.

Artículo 440. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, informará a sus representados de las acciones que emprenda y sus efectos, en los plazos previstos en el artículo 450 de esta misma Ley.

CAPITULO III

De la Defensa del Patrimonio Cultural del Estado.

Artículo 441. La Secretaría informará a la Procuraduría de Desarrollo Urbano de las acciones que se emprendan conforme la fracción VII del artículo 56 del presente ordenamiento.

Artículo 442. Conforme al régimen que se encuentren sujetos los sitios y edificios de valor histórico, artístico y cultural, la Procuraduría de Desarrollo Urbano propondrá los acuerdos de coordinación entre las distintas dependencias y organismos federales, estatales y municipales, que concurran en su ordenamientos, protección y administración.

Artículo 443. Los convenios de coordinación que se celebren a fin de proteger y conservar el Patrimonio Cultural del Estado, podrán, establecer instancias donde participen representantes de las autoridades y de la comunidad, para promover su conservación y vigilar la aplicación de las normas que regulen su uso o destino.

Artículo 444. Toda persona podrá denunciar ante la Procuraduría de Desarrollo Urbano, los hechos, actos u omisiones que produzcan daños en bienes afectos al Patrimonio Cultural del Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana en zonas típicas de los centros de población.

Artículo 445. El escrito en que se formule la denuncia, se manejará con la debida reserva y contendrá:

- I. Nombre, domicilio y teléfono del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio o finca afectado, en caso de conocerse, o los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Tratándose de monumentos, edificaciones o espacios públicos, los datos que permitan su localización e identificación; y

IV. Breve descripción del hecho, acto u omisión que se presume produzca daños a los bienes afectos al Patrimonio Cultural o deterioro en la imagen urbana en una zona típica del centro de población.

Artículo 446. Si la denuncia resultare de competencia federal, la Procuraduría de Desarrollo Urbano la remitirá para su atención y trámite a la Delegación en el Estado de la dependencia del Gobierno Federal a quien corresponda conocer de los hechos informados.

Artículo 447. Para la atención de las denuncias que recibiere, que sean de jurisdicción estatal o municipal, la Procuraduría dispondrá la práctica de una vista de verificación en el domicilio o zona señalada para comprobación de los datos aportados por el denunciante.

Artículo 448. El personal comisionado para la práctica de la verificación, integrará una cédula informativa en la que registrará los hechos, actos u omisiones que hubiere observado. En caso necesario, solicitará a la Dependencia Municipal o a la Secretaría, practique una visita de o inspección, en la que participará el personal que designe la Procuraduría.

Artículo 449. La Procuraduría evaluará los resultados que arroje la verificación de los hechos que le sean denunciados y solicitará a las autoridades competentes, determinen y apliquen las medidas de seguridad que correspondan, para garantizar la integridad de los bienes afectos al Patrimonio Cultural y evitar el deterioro de la imagen urbana en zonas típicas de los centros de población en el Estado.

Artículo 450. La Procuraduría de Desarrollo Urbano dará a conocer al denunciante, dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, el trámite que se haya afectado, y dentro de los noventa días hábiles siguientes, los resultados que en su caso haya arrojado la verificación, así como las medidas ejecutadas.

TRANSITORIOS

Primero. La presente Ley entrará en vigor dos meses después de su publicación en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*.

Segundo. Se deroga el Decreto 9580 publicado el 28 de julio de 1977 que contiene la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco*, salvo los casos previstos en el transitorio sexto.

Tercero. Los planes de desarrollo urbano que actualmente se encuentren en cualquier etapa de su procedimiento de expedición, serán revisados por las autoridades correspondientes, para autorizarlos conforme a las competencias y los procedimientos definidos en la presente Ley.

Cuarto. El Ejecutivo Estatal proveerá lo necesario a fin de integrar el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, conforme a las disposiciones de los artículos 28 al 34 del presente ordenamiento.

Quinto. En los municipios donde no esté constituido el Consejo de Colaboración Municipal, los Ayuntamientos procederán a integrarlo en el término de seis meses a partir de la fecha en que entre en vigor el presente ordenamiento, conforme a las bases establecidas en los artículos 37 al 40 de esta Ley. Integrado el Consejo de Colaboración Municipal procederá a elaborar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta Ley, para someterlo a autorización del Cabildo.

Sexto. Los Consejos de Colaboración Municipal que estén constituidos y en funcionamiento, seguirán integrados conforme las disposiciones del Capítulo I del Título Sexto de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco*, que se deroga conforme al segundo transitorio.

Los ayuntamientos y los consejos de colaboración dispondrán de un término de seis meses, a partir de la fecha en que entre en

vigor la presente Ley, para elaborar y autorizar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta Ley y conforme a sus disposiciones, proceder a reorganizar estos consejos.

Séptimo. El Gobernador del Estado y el *Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara*, tomarán las acciones necesarias a fin de que se asuman las funciones y atribuciones previstas en los artículos 25 y 26 de esta Ley, en el ordenamiento y regulación de la Zona Conurbada de Guadalajara.

Octavo. Se deroga el Decreto 9781 publicado el 14 de septiembre de 1978, "*Que autoriza la declaratoria del establecimiento formal de la Región y Zona Conurbada de Guadalajara y que determina para las mismas el régimen de ordenación y regulación de los asentamientos humanos*".

Noveno. Se deroga el Decreto 8466 publicado el 13 de febrero de 1969 que contiene la Ley Estatal de Fraccionamientos. En tanto el Gobernador del Estado expida el Reglamento Estatal de Zonificación, previsto en el artículo 132 de la presente Ley, para autorizar las acciones urbanísticas correspondientes, se aplicarán los criterios de calificación de fraccionamientos, las normas de diseño contenidas en el Capítulo I de la Ley Estatal que se deroga en el artículo anterior y las disposiciones relativas a las áreas de cesión para destinos y equipamiento urbano que deben proveer los urbanizadores.

Décimo. Las obligaciones que establece la presente Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivos a partir del momento en que se registren las correspondientes declaratorias de usos, destinos y reservas de un centro población, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de la zonificación de un centro de población o una zona del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*.

Décimo primero. Los fraccionamientos y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes que se derogan en los artículos segundo y octavo transitorios.

Décimo segundo. Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

Décimo tercero. Los ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción en el plazo de un año a partir de la vigencia de esta Ley, autorizando las normas de diseño previstas en el artículo 283 de esta Ley que faciliten las actividades a las personas con limitaciones físicas.

Décimo cuarto. La Procuraduría de Desarrollo Urbano asumirá sus funciones a partir de la fecha en que su titular, una vez designado por el Congreso del Estado, tome la protesta de Ley.

Décimo quinto. Las asociaciones de usuarios legalmente constituidas según el Decreto 5873 del H. Congreso del Estado, continuarán en funciones en tanto se expiden las disposiciones que establecerán las bases orgánicas y atribuciones de las asociaciones de vecinos, en la Ley Orgánica Municipal Reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

Décimo sexto. Se establece un período de transición a partir de la vigencia de esta Ley hasta el 31 de diciembre de 1993, para realizar las acciones legislativas y administrativas necesarias, a fin de instrumentar los procedimientos de autorización de obras de urbanización y edificación previstos en el Título Quinto "*De la Acción Urbanística*", por parte de los gobiernos municipales.

Décimo séptimo. Se derogan todas las

disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**Salón de Sesiones del
H. Congreso del Estado.**
Guadalajara, Jal., a 2 de julio de 1993

Diputado Presidente
Juan Delgado Navarro

Diputado Secretario
Roberto Franco Loza

Diputado Secretario
Rafael Vázquez de la Torre

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.
Dado en el Palacio Ejecutivo del Estado, a los doce días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.

El Gobernador Interino del Estado
Lic. Carlos Rivera Aceves.

El Secretario General de Gobierno
Lic. José Luis Leal Sanabria

Auxiliares de Corrección:
Dora María Álvarez Rasso
Eva Nohemí Orozco García

IMPRESO EN SIMBOLOS CORPORATIVOS, S.A. DE C.V., NUEVA GALICIA 988, S.J. TELS.613-6555 Y 613-0380
FAX 614-7365 GUADALAJARA, JALISCO. TIRAJE 500 EJEMPLARES
