Coordinación General Jurídica.
Dirección de Estudios Legislativos y Consultoría Legal.
Departamento de Compilación y Divulgación del Orden Jurídico Estatal.

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE ZACATECAS

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.- Las disposiciones de este Código se aplicarán en el Estado de Zacatecas, son de orden público e interés social, y tienen por objeto:

I. Establecer la concurrencia del Estado y de los Municipios para la ordenación y regulación del desarrollo urbano, los asentamientos humanos y la vivienda en el territorio estatal, respetando la competencia que en estas materias le corresponda a la Federación;

II. Ordenar y regular la planeación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado;

III. Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

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

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

VI. Fomentar los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano;

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

VIII. Establecer las normas generales para la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana;

Decreto de Creación No. 81, Publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado con fecha 11 de Septiembre de 1996.
Última reforma: Decreto No. 220, publicado con fecha 03 de Diciembre de 2014

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

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

XI. Normar la preservación del patrimonio cultural del Estado;

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

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

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

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

Artículo 2.- Se declara de utilidad pública:

I. La planeación del desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos del Estado;

II. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población;

III. La preservación y protección al ambiente;

IV. La ejecución de fraccionamientos de interés social;

V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

VI. La edificación de viviendas de interés social y popular;

VII. La promoción de condominios de orden público;

VIII. La regularización de la tenencia de la tierra urbana;

IX. La ejecución de programas de desarrollo urbano, vivienda y protección ecológica;

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

XI. La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado; y

XII. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos.

Artículo 3.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública;

II. El desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos del Estado, armonizando la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;

III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio de la Entidad, integrándolos en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y municipal;

IV. La adecuada interrelación socioeconómica y urbana de los centros de población del Estado;

V. El fomento de ciudades de dimensiones medias, a fin de evitar las que por su desproporción producen impactos económicos negativos y grave deterioro social, humano y ecológico;

VI. La preservación, mejoramiento y aprovechamiento adecuado del ambiente;

VII. La mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;

VIII. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;

IX. La promoción de obras y servicios para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y decorosa;

X. La planeación del desarrollo urbano y la vivienda;

XI. La regulación de las provisiones y reservas de los centros de población;

XII. La zonificación y control de los usos y destinos del suelo;

XIII. La dotación suficiente y adecuada de infraestructura y equipamiento urbano, así como la debida prestación de los servicios públicos;

XIV. La protección del patrimonio natural y cultural y la imagen urbana de la Entidad;

XV. El control del crecimiento de los centros de población, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;

XVI. La promoción y aplicación de créditos y financiamientos para el desarrollo urbano y la vivienda;

XVII. La estricta aplicación de la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano y vivienda;

XVIII. El fomento de obras y servicios por cooperación;

XIX. La conservación y mejoramiento del ambiente que conforma a los asentamientos humanos; y

XX. El impedimento para que se establezcan asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos o condominios al margen de la Ley.

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

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

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

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

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

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

I. **El Código**: al Código Urbano para el Estado;

II. **La Secretaría**: a la Secretaría de Infraestructura;

III. **El Ayuntamiento**: al Ayuntamiento del Municipio en cuyo territorio se ejecute la correspondiente acción, obra o servicio en materia de desarrollo urbano y vivienda;

IV. **La Comisión Estatal**: a la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

V. **La Comisión del Patrimonio Cultural**: a la Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado;

VI. Derogado;

VII. **La Comisión Municipal**: a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano;

VIII. **Desarrollo urbano**: al proceso de regulación y ordenación a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la protección del patrimonio natural y cultural, y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IX. **Ordenamiento del territorio**: al proceso de distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio de la Entidad, atendiendo al Sistema Estatal de Centros de Población;

X. **Asentamiento humano**: a la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

XI. **Centros de población**: a las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven a su expansión; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos;

XII. **Programa de desarrollo urbano**: al conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar

la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano; y

XIII. Ambiente: El conjunto de elementos naturales o inducidos por el hombre, que interactúan en un espacio y tiempo determinados.

Artículo 6.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda en el Estado, se llevarán a cabo a través de:

I. Este Código;

II. Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;

III. Los programas de desarrollo urbano y vivienda;

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

V. Las declaratorias de conurbación, de conservación y de mejoramiento;

VI. Las constancias de compatibilidad urbanística estatal y municipales;

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

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

IX. Las demás leyes o disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 7.- Las acciones, inversiones, obras y servicios normados por este Código, deberán ajustarse a lo dispuesto en el mismo, en los programas de desarrollo urbano y vivienda y en las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios y, en su caso, a la constancia, autorización, licencia, permiso o concesión que se requiera, otorgada por las autoridades competentes, previos los estudios y dictámenes que al efecto se formulen y una vez que los solicitantes hubieren otorgado las garantías, efectuados los pagos que se establezcan en la legislación fiscal estatal y municipal y cumplido con las obligaciones conducentes.

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

I. Las zonas, áreas y predios en que se permitan;

II. Los diferentes tipos de fraccionamientos o condominios en función de su uso o destino;

III. Los índices de densidad de población y de construcción;

IV. La organización y control de la infraestructura vial, del tránsito, los estacionamientos y del sistema de transporte;

V. La proporción y aplicación de las inversiones y el costo-beneficio de las obras y servicios;

VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;

VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes o predios;

VIII. Los usos y destinos, reservas y provisiones de las áreas y predios previstos en la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano;

IX. El alineamiento y las compatibilidades urbanísticas;

X. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;

XI. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse;

XII. La adecuación del proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de no permitir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;

XIII. La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población;

XIV. El impedir la dispersión de los fraccionamientos o de los condominios, para evitar su desarticulación con la red básica de servicios públicos;

XV. La redensificación del uso del suelo urbano y la optimización del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes;

XVI. La protección del ambiente y de las zonas arboladas;

XVII. La densidad de áreas verdes y de estacionamientos;

XVIII. La dirección de los vientos dominantes;

XIX. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población;

XX. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;

XXI. La imagen urbana y el control de anuncios;

XXII. El equilibrio entre la densidad de población y construcción;

XXIII. Las dimensiones y medidas del lote o predio tipo autorizado de acuerdo a la zonificación;

XXIV. Las características de los fraccionamientos, condominios, colonias o barrios;

XXV. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XXVI. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;

XXVII. El control de la contaminación ambiental, la ordenación ecológica y el impacto al ambiente;

XXVIII. La integración adecuada a las redes y sistemas de servicios públicos;

XXIX. El costo de las obras de urbanización y de edificación;

XXX. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones;

XXXI. Las normas de urbanización y construcción;

XXXII. El impacto sobre el desarrollo urbano y la protección al ambiente;

XXXIII. Las características de la vivienda;

XXXIV. La prevención y atención de las emergencias urbanas;

XXXV. Las especificaciones en la construcción que garanticen la seguridad de las obras contra los efectos de los fenómenos naturales, tales como sismos, inundaciones y otros análogos;

XXXVI. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos; y

XXXVII. Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación y programas en materia de desarrollo urbano, vivienda y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 9.- El derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios serán ejercitados por sus titulares, con apego a lo dispuesto y ordenado en la legislación, programas y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos, que en materia de desarrollo urbano expidan las autoridades competentes para regular la propiedad inmobiliaria en los centros de población del Estado, de conformidad con lo dispuesto en este Código.

Artículo 10.- Las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, serán inherentes a la utilidad pública, interés y función social que caracteriza a la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de acuerdo a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal.

Artículo 11.- La observancia de los destinos, usos, reservas y provisiones de áreas y predios, así como la de las construcciones realizadas conforme a las disposiciones de este Código, será obligatoria para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

Artículo 12.- Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en las declaratorias y programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con lo previsto en este Código.

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

Artículo 13.- Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en este Código; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

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

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

CAPÍTULO ÚNICO

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

I. El Gobernador Constitucional del Estado;

II. La Secretaría;

III. La Secretaría de Finanzas del Estado;

IV. El Ayuntamiento;

V. Derogado.

VI. La Comisión del Patrimonio Cultural; y

VII. La autoridad judicial, en su caso.

Artículo 15.- Son organismos u órganos auxiliares de las autoridades encargadas de aplicar este Código:

I. El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado;

II. La Comisión Estatal;

III. La Comisión Municipal;

IV. Los Comités Municipales para la Planeación del Desarrollo de los Municipios; y

V. Las Comisiones de Conurbación que se establezcan en el Estado.

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

Artículo 17.- La coordinación y concertación que en materia de desarrollo urbano, vivienda, patrimonio cultural, se suscite por parte del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos con las autoridades federales, se sujetará a las disposiciones previstas en este Código, en las Leyes General de Asentamientos Humanos, Federal de Vivienda, General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Agraria, de Planeación, de Aguas Nacionales y Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, en el Plan Nacional de Desarrollo y en los programas sectoriales, especiales y regionales que de dicho Plan se deriven, así como en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

Artículo 19.- El Gobernador del Estado, tendrá las siguientes facultades:

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

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

III. Proponer a los ayuntamientos y, en su caso, a la Legislatura del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo a lo previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

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

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

VI. Realizar las propuestas que estime pertinentes, conjuntamente con los ayuntamientos, para la elaboración, ejecución y evaluación de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;

VII. Coadyuvar con las autoridades federales en el cumplimiento de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología en la Entidad;

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

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

IX. Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los Gobiernos de los Estados vecinos y Municipios, convenios en materia de acciones, obras e inversiones relativas al desarrollo urbano y la vivienda de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología;

X. Proponer en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y en los Comités Municipales respectivos, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad;

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

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

XIII. Promover ante la Legislatura Local, la fundación de centros de población y la expedición de declaratorias de provisiones;

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

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

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

Artículo 20.- La Secretaría es la Dependencia auxiliar del Gobernador del Estado, que tiene a su cargo la ejecución de las medidas que éste ordene en relación con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

Artículo 21.- La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

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

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

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

IV. Fungir como Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal y de la Comisión del Patrimonio Cultural;

V. Promover y adquirir con base en los programas de desarrollo urbano y vivienda, las reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado y, en su caso, conjuntamente con los ayuntamientos, para la ejecución de dichos programas;

VI. Participar de manera coordinada con los ayuntamientos, los Gobiernos de las Entidades Federativas y con la Federación, en la planeación y ordenación de los centros de población situados en el territorio de la Entidad y de otras Entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;

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

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

IX. Dictaminar sobre las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que le sometan para su opinión los ayuntamientos, a efecto de que sean congruentes con la legislación y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

X. Expedir las constancias estatales de compatibilidad urbanística, de acuerdo a lo previsto en este Código y en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

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

XII. Proponer los criterios y acciones ante las autoridades competentes, para el mejoramiento de los asentamientos humanos irregulares, promoviendo en su

caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los ayuntamientos y, en su caso, con la Federación;

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

XIV. Controlar y evaluar los programas de inversión pública, así como las acciones y obras en materia de desarrollo urbano y vivienda que el Gobierno del Estado ejecute en la Entidad por sí o en coordinación con los ayuntamientos y la Federación, para que sean compatibles con la legislación, Plan Estatal de Desarrollo, programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables;

XV. Diseñar, implantar y operar los sistemas y registros que se requieran para controlar y evaluar el avance de los programas y proyectos de inversión en materia de desarrollo urbano, y vivienda del Gobierno del Estado, así como los convenidos con la Federación, los Municipios y los sectores social y privado de la Entidad;

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

XVII. Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de desarrollo urbano y de vivienda;

XVIII. Notificar y ejecutar con apoyo de los ayuntamientos, las resoluciones y acuerdos de la Comisión Estatal y de la Comisión del Patrimonio Cultural;

XIX. Promover, gestionar y realizar las acciones e inversiones necesarias, para conservar y mejorar la ecología del Estado, en coordinación con los ayuntamientos y la Federación;

XX. Formular, conducir y evaluar conjuntamente con los ayuntamientos, la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de este Código;

XXI. Fomentar, en coordinación con el Gobierno Federal y los ayuntamientos, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de la vivienda;

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

XXIII. Asesorar y apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, respecto de la procedencia de las solicitudes de fraccionamiento, relotificación, fusión y subdivisión de terrenos y la constitución del régimen de propiedad en condominio; así como en la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización;

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

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

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

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

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

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

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

XXXI. Proyectar, programar, presupuestar, ejecutar, mantener, conservar y operar, directamente o a través de terceros, las obras y servicios públicos que realice la administración pública estatal;

XXXII. Realizar directamente o a través de terceros, las obras o servicios públicos estatales que se requieran en la entidad;

XXXIII. Registrar y clasificar los proyectos de inversión que se formulen, y el catálogo de las obras y servicios públicos que se ejecuten, con objeto de contar con el

material idóneo que permita su adecuada programación, presupuestación, control y evaluación;

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

XXXV. Asesorar en la elaboración de los convenios que celebre el Gobierno del Estado, en materia de obras y servicios públicos;

XXXVI. Promover y gestionar las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes valiéndose de la ignorancia o estado de necesidad de las personas, se aprovechen de su situación, las induzcan a la comisión de delitos o impidan la solución legal, en cuanto al establecimiento de colonias y núcleos de habitación, así como en contra de aquellas que promuevan la ocupación ilícita de predios, u otras conductas análogas;

XXXVII. Asesorar y apoyar a la Comisión del Patrimonio Cultural, respecto de las solicitudes para la edificación, modificación o demolición de monumentos, edificios, residencias o construcciones en el Estado que tengan un valor artístico, histórico o cultural;

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

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

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

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

XLII. Aplicar en el ámbito de su competencia, las normas técnicas en materia de impacto ambiental, a que deberán sujetarse los proyectos de obras públicas o de particulares, de conformidad con la legislación aplicable; y

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

Artículo 22.- Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

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

II. Administrar la zonificación y el control de los usos y destinos del suelo que deriven de la planeación municipal del desarrollo urbano;

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

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

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

VI. Coordinar con la Secretaría, la elaboración, modificación, ejecución, control, evaluación y actualización de los programas de ordenación de zonas conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

VII. Expedir las declaratorias sobre reservas, usos y destinos de áreas y predios, previa opinión de la Secretaría y de la Comisión Municipal, a fin de que éstas verifiquen que sean congruentes con la legislación y los programas de desarrollo urbano;

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

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

X. Gestionar la inscripción del Programa Municipal y las declaratorias de desarrollo urbano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

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

XII. Participar en la gestión y promoción de financiamiento para la realización del Programa de Desarrollo Urbano en el Municipio;

XIII. Intervenir en el ámbito de su competencia, en la regularización de la tenencia de la tierra;

XIV. Controlar y evaluar los programas de inversión pública del Gobierno Municipal, vigilando el cumplimiento de los mismos;

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

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

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

XVIII. Recibir las solicitudes para el fraccionamiento de terrenos, así como las de constitución del régimen de propiedad en condominio, y cerciorarse de que reúnan los requisitos que se establecen en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables;

XIX. Integrar con base en las solicitudes señaladas en la fracción anterior, los expedientes relativos y el proyecto de dictamen que será sometido, en su caso, a la autorización del Ayuntamiento en sesión de Cabildo, previa opinión de la Comisión Municipal y de la Secretaría;

XX. Autorizar en sesión de Cabildo, previa opinión de la Comisión Municipal y de la Secretaría, las solicitudes de constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio;

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

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

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

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

XXV. Autorizar la propaganda y publicidad que los fraccionadores o promoventes de condominio utilicen;

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

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

XXVIII. Autorizar la relotificación de los fraccionamientos y la modificación de las especificaciones de sus obras o etapas de urbanización, conforme a los criterios que fijen la Comisión Estatal y la Comisión Municipal o establezca la legislación aplicable;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXXVIII. Expedir las constancias municipales de compatibilidad urbanística;

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

XL. Otorgar, negar o condicionar autorizaciones, licencias y permisos para uso del suelo, construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles;

De igual forma expedir o negar las licencias o permisos para la instalación, colocación o fijación de anuncios, así como controlar lo inherente a la imagen urbana, tomando en consideración las opiniones de la Comisión del Patrimonio Cultural en los términos previstos en el presente Código.

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

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

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

XLIV. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados; y

XLV. Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 23.- Los ayuntamientos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere este Código, se apoyarán en las comisiones estatal y municipal, en su Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales o en la dependencia que señale su Reglamento Interior.

Artículo 24.- Los ayuntamientos, de conformidad con la competencia que les otorga este Código en materia de desarrollo urbano y vivienda, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Federal y los correlativos de la Constitución del Estado, tomando en cuenta las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como su capacidad administrativa y financiera, podrán convenir con el Gobierno del Estado la coordinación que en cada caso corresponda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones que les competan a éstos. Los convenios que al efecto se suscriban serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 25.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación y concertación con los sectores público, social y privado a efecto de ejercer las atribuciones que les otorga este Código, así como para fomentar la realización de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 26.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano es un órgano público de carácter técnico consultivo en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y vivienda, la cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad Capital del Estado y con jurisdicción en toda la Entidad.

Artículo 27.- La Comisión Estatal se integra por:

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

II. Un Vocal Ejecutivo, que será el Secretario de Infraestructura;

III. Un Secretario Técnico, que será el Delegado de la Secretaría de Desarrollo Social en el Estado;

IV. Vocales permanentes:

a) El Secretario de Educación;

b) El Secretario de Finanzas;

c) El Director General de Desarrollo Urbano y Ecología;

d) Derogado;

e) El Presidente de la Junta Estatal de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas;

f) El Director de Catastro y Registro Público;

g) El Secretario del Agua y Medio Ambiente;

h) Derogado;

i) El Coordinador de la Secretaría de la Reforma Agraria;

j) El Delegado de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca;

k) El Director del Centro de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;

l) El Superintendente de la Comisión Federal de Electricidad;

m) El Gerente de la Comisión Nacional del Agua;

n) El Delegado de INFONAVIT;

o) El Delegado del ISSSTE;

p) El Delegado de CORETT;

q) El Delegado de BANOBRAS;

r) El Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente;

s) El Delegado de la Procuraduría Agraria;

t) El Delegado Estatal del INEGI;

u) El Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Zacatecas A. C.;

v) El Presidente del Colegio de Arquitectos de Zacatecas A. C; y

w) El Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción.

V. Vocales eventuales:

a) Los Presidentes Municipales cuando se traten asuntos relacionados con el respectivo municipio;

b) El Director de Minas de Gobierno del Estado;

c) El Director de Turismo de Gobierno del Estado; y

d) Los responsables de los organismos municipales de agua potable y alcantarillado.

Artículo 28.- Los integrantes de la Comisión Estatal tendrán voz y voto. Sus decisiones se tomarán por mayoría. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 29.- El reglamento interior que para el efecto expida la Comisión Estatal, a propuesta de su Presidente, normará la organización y el funcionamiento interno de la misma.

Artículo 30.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Opinar sobre los diversos programas de desarrollo urbano y vivienda;

II. Opinar sobre las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

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

IV. Opinar en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando entre la Secretaría y los ayuntamientos, exista diferencia de criterio en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano y vivienda;

V. Establecer criterios para la autorización de fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios, así como en materia de condominios;

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

VII. Analizar las observaciones o proposiciones que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano y la vivienda;

VIII. Dar el apoyo necesario para el buen funcionamiento del Sistema Estatal de Vivienda;

IX. Proponer los procedimientos para la expedición de permisos y licencias para la construcción y adquisición de vivienda;

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

XI. Realizar estudios orientados a establecer la normatividad del aprovechamiento del suelo, a fin de promover la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos;

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

XIII. Inventariar y clasificar las áreas o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos señalados en los programas de desarrollo urbano;

XIV. Elaborar estudios del impacto ambiental para la constitución de reservas territoriales;

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

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

Artículo 31.- La Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado, es un órgano público de carácter técnico consultivo, facultado para establecer las políticas, lineamientos y criterios para la conservación, protección y mejoramiento del aspecto ambiental peculiar de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares de valor natural y cultural del Estado. Funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad Capital del Estado con jurisdicción en toda la Entidad.

Artículo 32.- La Comisión del Patrimonio Cultural se integrará por:

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

II. Un Vocal Ejecutivo, que será el Secretario de Infraestructura;

III. Un Secretario Técnico, que será el Presidente de la Junta Estatal de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas;

IV. Los siguientes vocales permanentes:

a) El Secretario de Educación;

b) El Director General de Desarrollo Urbano y Ecología;

c) El Director de Catastro y Registro Público de la Propiedad;

d) El Director de Turismo;

e) El Presidente del Colegio de Arquitectos de Zacatecas A. C.;

f) El Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Zacatecas A. C.;

g) El Presidente Estatal de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción; y

h) El Delegado del INAH.

V. Serán vocales eventuales, los Presidentes Municipales cuando se traten asuntos relacionados con el respectivo municipio.

Artículo 33.- El reglamento interior que para el efecto expida la Comisión del Patrimonio Cultural, a propuesta de su Presidente, normará la organización y el funcionamiento interno de la misma.

Artículo 34.- La Comisión del Patrimonio Cultural tendrá las siguientes atribuciones:

I. Conservar, proteger y mejorar el aspecto ambiental peculiar de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares del patrimonio natural y cultural del Estado, su limpieza y arreglo, así como la armonía de sus construcciones;

II. Vigilar que se apliquen estrictamente las disposiciones contenidas en este Código y demás legislación aplicable;

III. Emitir opinión al Ayuntamiento respecto de las solicitudes de licencias y permisos para la instalación, colocación o fijación de anuncios, postes, líneas eléctricas y telefónicas, arreglo de fachadas y de cualquier otra índole, en las zonas o lugares declarados como patrimonio cultural o de valor histórico, en los términos previstos en este Código.

Para el efecto de emitir la citada opinión contará con un plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente hábil a aquél en que el Ayuntamiento le hubiere solicitado esa opinión. En caso de no existir respuesta, se atenderá que no existe impedimento alguno para que el Ayuntamiento proceda a expedir la licencia o permiso respectivo.

IV. Conocer los planos y proyectos para la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, para efectos de su autorización;

V. Apoyar a las autoridades federales en la elaboración de las disposiciones necesarias para la protección de la arquitectura en general, y en particular de los edificios, calles, callejones y demás lugares análogos, que por su valor artístico o histórico, por su carácter natural y cultural, su tradición o por cualquier otra circunstancia deban conservarse, o mejorarse, a fin de proteger su carácter típico o tradicional;

VI. Apoyar a las autoridades federales para ordenar y, en su caso, ejecutar las obras que sean necesarias para la restauración, conservación y mantenimiento de las fincas, construcciones, calles, lugares de valor natural y artístico, y demás análogas que contribuyan a integrar el patrimonio cultural, de acuerdo con los fines del presente Código;

VII. Ordenar la suspensión provisional de las obras que no reúnan las condiciones requeridas o cuando se ejecuten sin las autorizaciones y requisitos que el presente Código establece;

VIII. Proponer la declaratoria correspondiente cuando un centro de población, calle, edificio o construcción sea de valor histórico, típico, arqueológico, artístico o tradicional, con el fin de integrarlo al catálogo respectivo;

IX. Determinar el tipo de construcciones que deban edificarse, demolerse o modificarse según las zonas en que se dividan los centros de población y atendiendo al valor de éstas;

X. Autorizar o negar permisos para el establecimiento de comercios, industrias y talleres en zonas típicas, históricas y en lugares de valor natural y cultural;

XI. Solicitar al ayuntamiento para que por su conducto se ordene el retiro de anuncios, postes, transformadores, líneas eléctricas y telefónicas e instalaciones de cualquier índole que se ubiquen en un inmueble del patrimonio cultural;

XII. Coordinar las acciones relativas al patrimonio cultural, previstas en los programas y declaratorias de desarrollo urbano;

XIII. Vigilar que las industrias establecidas en zonas del patrimonio natural y cultural no afecten en su aspecto y condiciones de higiene y limpieza al ambiente general de dichas zonas;

XIV. Clausurar la industria o taller que se establezca en zonas del patrimonio cultural, históricas y en lugares de valor natural, sin contar previamente con la autorización correspondiente;

XV. Ordenar visitas de inspección a los monumentos y edificios, a fin de determinar su estado y la manera de atender su protección, conservación y mejoramiento, así como para tomar datos descriptivos, dibujos, fotografías, planos u otros trabajos que estime necesarios;

XVI. Vigilar la ejecución de las obras materiales u otros trabajos que se hayan autorizado en los monumentos, edificios, zonas del patrimonio cultural y áreas de preservación ecológica;

XVII. Promover con los propietarios de edificios y construcciones, el arreglo o limpieza de las fachadas de sus predios, a fin de proteger la imagen urbana;

XVIII. Llevar el Registro Público Estatal del Patrimonio Cultural;

XIX. Aplicar las medidas de seguridad y sanciones que se establezcan en este Código, en el ámbito de su competencia; y

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

Artículo 35.- La Junta Estatal de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas, es un organismo descentralizado por razón de servicio, dependiente del Ejecutivo del Estado, con las facultades consultivas y ejecutivas que le atribuye la Ley de su creación y que ejercerá jurisdicción en los municipios que al efecto se describen en el artículo 9° de la misma. Para la toma de decisiones, en asuntos de su competencia, deberá acordar con el vocal ejecutivo de la Comisión del Patrimonio Cultural.

Artículo 36.- Derogado.

Artículo 37.- Derogado.

Artículo 38.- Derogado.

Artículo 39.- Derogado.

Artículo 40.- Derogado.

Artículo 41.- Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano son órganos públicos de carácter técnico consultivo en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y vivienda, y tendrán como objeto primordial emitir opiniones y asesorar para la ejecución de obras y servicios urbanos.

Artículo 42.- Las Comisiones Municipales tendrán jurisdicción en el Municipio que les corresponda y funcionarán permanentemente, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se integrarán por:

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

II. Un Secretario Técnico, que será el Director de Obras y Servicios Públicos Municipales;

III. Un representante de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, relacionadas con el desarrollo urbano y la vivienda, que señale el Gobernador del Estado; y

IV. Se invitará a un representante de las cámaras, colegios, asociaciones u organizaciones del sector privado y social, que a juicio de la Comisión Municipal deban integrarse a la misma, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano municipal.

Artículo 43.- El reglamento interior que para el efecto expidan las comisiones municipales, a propuesta de los Presidentes Municipales, señalará la organización y funcionamiento interno de las mismas.

Artículo 44.- Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano tendrán las siguientes atribuciones:

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

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

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

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

Artículo 45.- La Procuraduría General de Justicia del Estado, la Secretaría de Finanzas, así como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las oficinas catastrales, de acuerdo a sus competencias, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de este Código y de los programas y declaratorias que se expidan en materia de desarrollo urbano y de vivienda.

TÍTULO TERCERO

DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 46.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad estará a cargo, en forma concurrente, de los gobiernos del Estado y de los Municipios, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 47.- La planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y la ordenación de los asentamientos humanos, constituyen las acciones fundamentales previstas por este Código, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

Artículo 48.- La planeación del desarrollo urbano estatal y municipal, así como a nivel de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo.

Artículo 49.- Para los efectos del presente Código, se entiende por planeación urbana la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que con base en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad a lo que establece este Código y a los objetivos, metas, políticas e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

SECCIÓN PRIMERA

EL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 50.- La planeación del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

A) Básicos:

I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Los programas municipales de desarrollo urbano;

III. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población; y

IV. Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intraestatales.

B) Derivados:

I. Los programas parciales de desarrollo urbano;

II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano;

III. Los programas regionales de desarrollo urbano; y

IV. Los programas subregionales de desarrollo urbano.

Artículo 51.- Los programas de desarrollo urbano básicos son aquellos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, como indispensables para la planeación urbana local. Los programas derivados son aquellos que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular un área o sector del desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico.

Artículo 52.- Los programas básicos y derivados que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano serán congruentes, en lo conducente, con los planes y programas que expida el Gobierno Federal, con base en las Leyes de Planeación y General de Asentamientos Humanos.

Artículo 53.- Los programas locales de desarrollo urbano serán derivados de los Planes Estatal y municipales de Desarrollo, según corresponda en cada caso.

Artículo 54.- Los programas de desarrollo urbano, previstos en este Código, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos deberán comprender:

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

II. Diagnóstico: En el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda y suelo;

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

IV. Estrategias: En las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo;

V. Bases Financiero-Programáticas: En las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos, y se precisarán las acciones, obras o servicios a alcanzar en el corto, mediano y largo plazos;

VI. Acciones de inversión: En las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado;

VII. Corresponsabilidad sectorial: Determinará y establecerá los responsables de la ejecución del programa. De este apartado se derivarán los proyectos estratégicos;

VIII. Instrumentos de política: Contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la elaboración, institucionalización, ejecución, control, evaluación y actualización del programa;

IX. Proyectos estratégicos: Mencionarán los proyectos específicos que deberán ejecutarse de manera prioritaria; y

X. Anexo gráfico: Que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa.

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

Artículo 55.- Corresponde a las autoridades respectivas, con las formalidades que fija este Código, elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y modificar, en materia de Desarrollo Urbano, los siguientes programas:

I. Estatal de Desarrollo Urbano.- Al Gobernador del Estado a través de la coordinación que establezca la Secretaría con otras dependencias y entidades estatales y federales, con los ayuntamientos y la Comisión Estatal;

II. De ordenación de Zonas Conurbadas Intraestatales.- A la Comisión de Conurbación respectiva;

III. Municipales, de Centros de Población y Parciales.- A los ayuntamientos a través de la coordinación que establezcan sus presidentes municipales con el Gobierno del Estado, la Comisión Estatal, la Comisión Municipal respectiva y, en su caso, con la Federación;

IV. Regionales.- A las autoridades que se señalen en los convenios que al efecto se suscriban; y

V. Subregionales.- Al Gobernador del Estado a través de la coordinación que establezca la Secretaría con los ayuntamientos correspondientes, la Comisión Estatal y las comisiones municipales respectivas.

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

Artículo 56.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano contendrá, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

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

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

1. El Sistema Estatal Urbano que comprende:

a) La distribución general de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal; y

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

2. Las acciones y elementos siguientes:

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

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

c) La infraestructura básica;

d) El equipamiento primario; y

e) Los servicios públicos fundamentales.

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

4. La orientación para la definición de usos y destinos del suelo, y la constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica.

Artículo 57.- Los programas municipales de desarrollo urbano tendrán por objetivo el desarrollo urbano de los centros de población. Estos programas contendrán los criterios para la zonificación y las líneas de acción para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio respectivo.

Artículo 58.- Los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

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

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

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

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

V. Las bases técnicas necesarias para la definición de usos y destinos del suelo y para la constitución de reservas territoriales y áreas de preservación ecológica;

VI. La relación de centros de población para los que habrá de elaborarse y ejecutarse un programa de desarrollo urbano; y

VII. Relación de esquemas de desarrollo urbano que procedan, para aquellas zonas o centros de población que por sus características no requieran de la formulación de un programa.

Artículo 59.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales tienen como finalidad compatibilizar los objetivos y políticas de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos, ubicados en centros de población de dos o más municipios de la Entidad, a través de las medidas de conservación, mejoramiento y crecimiento, en aquellas acciones de interés común comprendidas en la zona conurbada respectiva.

Artículo 60.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

I. La declaratoria de conurbación del área delimitada como zona conurbada intraestatal y la determinación de los municipios involucrados;

II. La integración de la Comisión de Conurbación responsable de la formulación y ejecución del programa;

III. La congruencia del programa con los programas Estatal y municipales de desarrollo urbano y con los planes Nacional, Estatal y municipales de Desarrollo;

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

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

VI. La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada; y

VII. Los elementos específicos a que se refiere el artículo 63 de este Código.

Artículo 61.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y la declaratoria de conurbación respectiva.

Artículo 62.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población son el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y planear la zonificación, las reservas, usos y destinos del territorio de los centros de población, organizar el funcionamiento de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Artículo 63.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

I. Las determinaciones relativas a:

a) La delimitación del centro de población;

b) La zonificación primaria y secundaria;

c) La clasificación en áreas y zonas de acuerdo con sus características para establecer los servicios, usos y destinos del territorio del centro de población, así como el aprovechamiento de los predios, áreas y condiciones generales;

d) La estructura urbana;

e) Las políticas y estrategias que eviten la concentración de la propiedad inmueble para que pueda cumplir con su función social;

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

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

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

i) Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas;

j) Las medidas necesarias para la protección al ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo, del aire y del ruido; y

k) Las medidas necesarias para mejorar la imagen urbana.

II. Las estipulaciones que correspondan a los actos que tengan que realizar los municipios, de conformidad a lo que dispongan las comisiones de conurbación, en su caso;

III. Las estipulaciones que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los municipios, con:

a) El Gobierno Federal o Estatal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano; y

b) Los propietarios de inmuebles, ubicados en las zonas consideradas deterioradas, para llevar a cabo programas de conservación y mejoramiento.

IV. Las autoridades responsables de la formulación y ejecución del programa y las obras, acciones y servicios que de él se deriven.

Artículo 64.- Los programas parciales de desarrollo urbano se derivan de los programas de desarrollo urbano de centros de población, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida dentro de los mismos.

Artículo 65.- Los programas parciales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos que señala el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

I. Las razones por las cuales se integran a los fines u objetivos del programa de desarrollo urbano del centro de población;

II. Las características y condiciones del espacio urbano y de la zona circundante;

III. Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos materiales, humanos y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;

IV. La demarcación de las áreas o predios comprendidos;

V. Los usos y destinos de los predios comprendidos en el proyecto;

VI. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan ejecutar, utilizar, modificar u organizar;

VII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;

VIII. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa, y las obras, acciones y servicios que de él deriven; y

IX. Los demás datos y requisitos que señale el presente Código y demás disposiciones aplicables.

Artículo 66.- Los programas sectoriales de desarrollo urbano son el conjunto de acciones dirigidas a regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano, tales como la vivienda, el transporte, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la ecología urbana y otros análogos, y contendrán, además de lo señalado en el artículo 54 de este Código, lo siguiente:

I. La mención del programa de desarrollo urbano del cual deriven;

II. La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial;

III. El área o sector en que tendrá aplicación el programa sectorial;

IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa, y las acciones que de él deriven;

V. El término de la realización del programa; y

VI. Los demás requisitos que establezca este Código y demás disposiciones aplicables.

Los programas sectoriales en materia de servicios, equipamiento e infraestructura en centros de población, en ningún caso podrán plantear objetivos o establecer acciones e inversiones fuera de las áreas urbanas o urbanizables de dichos centros, señalados en la zonificación primaria que de los centros de población establezcan los programas estatales y municipales de desarrollo urbano.

Artículo 67.- Los programas regionales de desarrollo urbano pretenden compatibilizar las acciones, obras y servicios que en esta materia deban realizarse en zonas o regiones que abarquen dos o más estados de la República, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren.

Artículo 68.- Los programas subregionales de desarrollo urbano perseguirán los mismos objetivos y políticas que los programas regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos o las actividades socioeconómicas de una zona o región, que abarque únicamente municipios del Estado.

Artículo 69.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, los programas subregionales de desarrollo urbano, contendrán en lo procedente, los elementos que se especifican en el artículo 54 de este Código.

SECCIÓN SEGUNDA

LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 70.- La administración del desarrollo urbano es el proceso de planeación, organización, financiamiento, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades que establece este Código, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

Artículo 71.- Una vez formulados los proyectos de programas de desarrollo urbano establecidos en este Código, serán remitidos por la dependencia coordinadora a la Comisión respectiva para que emita su opinión.

Artículo 72.- La Comisión respectiva habiendo recibido el proyecto del programa de desarrollo urbano tendrá treinta días hábiles para emitir su opinión; en caso de no hacerlo la autoridad emisora lo tendrá por aprobado.

La Secretaría o la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, serán las dependencias que coordinen la remisión de los proyectos de programas de desarrollo urbano a la correspondiente Comisión.

Artículo 73.- Cuando la opinión a que se refieren los anteriores artículos sea contraria a lo que pretende el proyecto de programa, éste regresará a la autoridad que lo elaboró para que lo revise y modifique en su caso, atendiendo las observaciones de la Comisión.

Con base en el proyecto y la opinión, el Presidente Municipal o la Secretaría, según corresponda, formulará el dictamen para ser aprobado mediante resolución definitiva.

Artículo 74.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como los sectoriales de cobertura estatal, serán aprobados por el Gobernador del Estado.

Los programas municipales de desarrollo urbano, y los que de éste deriven, serán aprobados por los ayuntamientos respectivos en sesión de Cabildo, debiendo remitirse al Gobernador del Estado dentro de los quince días hábiles siguientes, a efecto de que se verifique la congruencia del documento con los programas Estatal y municipal de Desarrollo urbano.

Serán nulas de pleno derecho las aprobaciones de programas de desarrollo urbano que no cumplan con las formalidades contempladas en este Código.

Artículo 75.- Una vez aprobados los programas de desarrollo urbano, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la verificación, se publicarán en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los diarios de mayor circulación en la Entidad o Municipio, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los registros de planeación de desarrollo urbano que corresponda.

Artículo 76.- A partir de la fecha en que se inscriba un programa en el Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, las autoridades correspondientes, sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativos a utilización de áreas y predios comprendidos en el programa respectivo; las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 77.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 78.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio contará con una sección en la que habrán de inscribirse los programas y declaratorias que establece este Código y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas, o que se relacionen con el desarrollo urbano.

Artículo 79.- Se establecen los registros estatal y municipales de la planeación del desarrollo urbano, en los que se inscribirán los programas, declaratorias y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

El Registro Estatal dependerá de la Secretaría. Los Registros Municipales, dependerán del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales.

Artículo 80.- Los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

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

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

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

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

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

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

Artículo 81.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

I. El Gobernador Constitucional del Estado;

II. La Secretaría;

III. Los ayuntamientos;

IV. La Comisión Estatal;

V. Las Comisiones Municipales;

VI. La Comisión del Patrimonio Cultural;

VII. Las Comisiones de Conurbación;

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

IX. Las personas físicas o morales del sector social y privado interesadas.

Para la modificación o cancelación de los programas respectivos se seguirán las mismas formalidades que se cumplieron para su aprobación.

CAPÍTULO II

DE LAS CONURBACIONES EN EL TERRITORIO DEL ESTADO

Artículo 82.- El fenómeno de conurbación intraestatal se presenta cuando dos o más centros de población, de dos o más Municipios del Estado, formen o tiendan a formar una continuidad demográfica.

Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites del territorio estatal, serán formalmente reconocidas mediante declaratorias que expida al efecto el Gobernador del Estado.

Artículo 83.- La zona de conurbación es la superficie de los municipios correspondientes, contenida en el área circular generada por un radio de treinta kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los municipios y la línea central de la vialidad principal que une a los centros de población involucrados.

El Gobernador del Estado y los ayuntamientos correspondientes, podrán acordar, cuando lo consideren conveniente para la planeación conjunta, una dimensión mayor o menor.

Artículo 84.- En el caso de zonas de conurbación interestatal en las que participe el Estado con una o más entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la declaratoria de conurbación respectiva.

Artículo 85.- La planeación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuarán con la participación del Gobierno de la Entidad y de los ayuntamientos respectivos.

Artículo 86.- El Ejecutivo Estatal y los ayuntamientos respectivos podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación intraestatal cuando:

I. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona señalada en el artículo 83 de este Código; y

II. Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en dicho artículo, pero por sus características geográficas y su tendencia socioeconómica, se considere conveniente el estudio y solución conjunta de su desarrollo urbano; y

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

Artículo 87.- El acuerdo que se celebre en los términos del artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria y se publicará como lo establece el artículo 75 de este Código.

Artículo 88.- Cuando el Gobernador del Estado haya hecho una declaratoria de conurbación intraestatal convocará, por conducto del Secretario General de Gobierno en coordinación con la Secretaría, a los presidentes municipales respectivos, para constituir dentro de los 30 días hábiles siguientes, una Comisión que ordene y regule el desarrollo urbano de dicha zona.

Tal Comisión tendrá el carácter de mecanismo de coordinación institucional y de concertación de cuestiones relativas a prestación servicios públicos municipales, de domicilio fiscal, acciones e inversiones con los sectores social y privado.

Artículo 89.- Las comisiones de conurbación intraestatales se integrarán por:

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

II. Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Infraestructura; y

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

Artículo 90.- Las comisiones de conurbación intraestatales sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de las tres cuartas partes de sus integrantes, en las que deberá estar la totalidad de los presidentes involucrados.

Artículo 91.- Las decisiones de las comisiones de conurbación intraestatales, se tomarán por mayoría de votos en el seno de las mismas; el Presidente de la Comisión tendrá voto de calidad en caso de empate.

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

Artículo 92.- Las comisiones de conurbación intraestatales expedirán su reglamento interior en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de su primera reunión.

Artículo 93.- Las Comisiones de Conurbación Intraestatal tendrán las siguientes atribuciones:

I. Elaborar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intraestatal y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado;

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

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

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

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

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

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

Artículo 94.- Una vez aprobado el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intraestatal, se expedirán las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo previsto en este Código.

CAPÍTULO III

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 95.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano correspondientes y, en su caso, a las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

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

Artículo 96.- Los proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se considerarán como programas parciales de desarrollo urbano, y deberán contener los requisitos del artículo 65 de este Código.

Artículo 97.- Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos o con terceros.

Artículo 98.- En el caso que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación aplicable.

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

Artículo 99.- Los programas de desarrollo urbano señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en este Código, para:

I. La asignación de usos y destinos compatibles;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas parciales que señalen las acciones, obras y servicios;

III. La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

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

V. La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

VI. El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y

VII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

SECCIÓN PRIMERA

FUNDACIÓN

Artículo 100.- La acción de fundar un centro de población consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad.

Artículo 101.- La fundación de un centro de población deberá incluir la planeación de su desarrollo urbano, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas, de reserva y de preservación ecológica.

Artículo 102.- La fundación de los centros de población que se realice conforme a este Código, requerirá decreto expedido por la Legislatura del Estado.

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

Artículo 103.- La Legislatura del Estado es autoridad en cada una de las materias a que se refiere este Código, en los términos previstos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Particular de la Entidad, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables.

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

I. El Gobernador del Estado; o

II. Los ayuntamientos.

Artículo 104.- La Legislatura del Estado solicitará en todos los casos la opinión del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y de la Comisión Estatal, así como del Ayuntamiento y de la Comisión Municipal correspondiente, respecto de las iniciativas de fundación de centros de población.

Artículo 105.- La creación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos y a lo previsto en este Código.

SECCIÓN SEGUNDA

CONSERVACIÓN

Artículo 106.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

I. El equilibrio ecológico;

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

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

Artículo 107.- Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de desarrollo urbano, el Gobernador del Estado o el Ayuntamiento correspondiente podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellos predios o zonas que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

Artículo 108.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

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

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

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

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

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

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en la legislación, programas y declaratorias en materia de desarrollo urbano. Sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que

aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose los considerados en la fracción II de este artículo.

Artículo 109.- En los casos no previstos en el artículo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la urbanización conforme a las normas de los programas de desarrollo urbano y legislación aplicable en la materia.

SECCIÓN TERCERA

MEJORAMIENTO

Artículo 110.- El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población.

Artículo 111.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por los gobiernos Estatal o municipales, espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 111-A.- Los propietarios de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población del Estado, tienen la obligación de edificar el frente o el perímetro de sus lotes, o en su caso, por lo menos reconstruir, restaurar o terminar el frente de sus casas, cuando la Secretaría y los ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, determinen que sus propiedades son causantes de problemas de ecología, seguridad y salud públicas, o representen deterioro del contexto urbano.

Artículo 112.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población establecerán, además de lo previsto en el artículo 65 de este Código, las normas para:

I. El ordenamiento ecológico;

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA

CRECIMIENTO

Artículo 113.- El crecimiento es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las áreas y reservas territoriales, conforme a lo dispuesto en este Código, los programas y declaratorias en materia de desarrollo urbano.

Artículo 114.- Los programas de desarrollo urbano para la ejecución de acciones de crecimiento, además de lo previsto en el artículo 65 de este Código, establecerán las normas para:

I. La determinación de las áreas de expansión futura;

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

III. La adquisición, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de este Código.

Artículo 115.- Los municipios participarán en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de desarrollo urbano, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana, regulando su crecimiento.

SECCIÓN QUINTA

ZONIFICACIÓN Y DECLARATORIAS

Artículo 116.- A los municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

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

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

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

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

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

Artículo 117.- Para efectos de ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población, su delimitación comprende:

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

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

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

Artículo 118.- Para los efectos de este Código se establecen las siguientes definiciones:

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

II. RESERVAS: son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

III. USOS: son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población; y

IV. DESTINOS: son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

Artículo 119.- Las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán derivarse de los programas municipales de desarrollo urbano o de los de ordenación de las zonas conurbadas a que se refiere este Código.

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

Artículo 120.- El Presidente Municipal, previa aprobación del Ayuntamiento en sesión de Cabildo, y con la opinión de la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado y de la Comisión Municipal respectiva, expedirá las declaratorias de reservas, usos o destinos que se deriven de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 121.- Las declaratorias que establezcan provisiones, reservas, usos y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, de conformidad con lo dispuesto por la fracción XIV del artículo 19 de este Código, y deberán ser inscritas dentro de los treinta días hábiles siguientes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, y en los otros registros que correspondan en razón de la materia.

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

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

Artículo 122.- Las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán contener:

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

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

III. Las limitaciones al derecho de propiedad;

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

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

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

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

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

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

Artículo 123.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a este Código.

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

Artículo 124.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas de desarrollo urbano y declaratorias son:

I. Habitacionales;

II. De servicios;

III. Industriales;

IV. Espacios abiertos;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarios, Forestales, Mineros y Acuíferos;

VIII. Patrimonio Cultural y Natural; y

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

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

Artículo 125.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas o predios de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando:

I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II. Las normas aplicables a los usos condicionados;

III. La compatibilidad entre los usos permitidos;

IV. El número e intensidad de las construcciones;

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

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

Artículo 126.- Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos se pretendan. Una vez publicada e inscrita en los registros correspondientes una declaratoria de destinos, los propietarios de inmuebles colindantes sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

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

Artículo 127.- Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los registros correspondientes, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

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

Artículo 128.- Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las declaratorias de usos y destinos y las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen los fines a que podrá dedicarse el suelo.

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

Artículo 129.- Los gobiernos de los municipios y del Estado tendrán derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos por las declaratorias de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad; igual derecho de preferencia tendrán en caso de remate, judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas deberán notificar al Gobierno del Estado y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación a fin de que aquéllos, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Artículo 130.- Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y de las declaratorias que de ellos se derivan sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá a la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

Artículo 131.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo establece este Código.

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

CAPÍTULO IV

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 132.- Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en este Código y a los programas y declaratorias aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas.

Artículo 133.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales o municipales, según sea el caso.

Artículo 134.- La constancia de compatibilidad urbanística es el documento que contiene el uso permitido, prohibido o condicionado para un predio en razón de su ubicación, de acuerdo al programa de desarrollo urbano que corresponda, y las declaratorias que de él se deriven.

Artículo 135.- Los objetivos de las constancias de compatibilidad urbanística son:

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

II. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural;

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

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

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

VI. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares; y

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

Artículo 136.- La constancia de compatibilidad urbanística es independiente y condiciona la expedición, por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, condominios y urbanizaciones.

Artículo 137.- Las áreas de desarrollo urbano y de preservación ecológica; los usos, reservas o destinos asignados a las zonas en que se clasifique el territorio de los municipios; los límites de los centros de población y las normas de planificación urbana que regulan los predios y construcciones, determinadas en los programas y declaratorias, sólo podrán ser modificados, de acuerdo con los cambios que se incorporen a los programas de desarrollo urbano, como lo establece el presente Código.

Artículo 138.- En virtud de la concurrencia de la materia de desarrollo urbano y de vivienda, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos expedirán las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, de conformidad con lo dispuesto en este Código y en la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 139.- Los ayuntamientos, a través de sus Direcciones de Obras y Servicios Públicos Municipales, expedirán las constancias de compatibilidad urbanística respecto de todas las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones.

Artículo 140.- El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, expedirá las constancias de compatibilidad urbanística estatal, en los siguientes casos:

I. Para el fraccionamiento y relotificación de terrenos y/o subdivisión de terrenos con superficie mayor de 10,000 M2;

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

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

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

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

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

VII. El proyecto de hospitales y centros médicos;

VIII. El diseño de centrales camioneras y de carga;

IX. El proyecto de instalaciones y fraccionamientos industriales;

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

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

Artículo 141.- Las constancias de compatibilidad urbanística estatales deberán ser tramitadas previamente a las que expidan los gobiernos municipales.

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

Artículo 142.- En caso de que lo señalado en las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales, no sean en el mismo sentido, o sean contrarias, el asunto se elevará a la consideración del Gobernador del Estado para que emita resolución definitiva, fundada y motivada, dentro del término de treinta días hábiles, previa opinión de la Comisión Estatal.

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

Artículo 143.- Las constancias de compatibilidad urbanística municipales, contendrán y proporcionarán:

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

II. El número oficial, en su caso;

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

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

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

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

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

Artículo 144.- La constancia de compatibilidad urbanística estatal contendrá y proporcionará los datos, elementos, criterios o lineamientos conducentes que sean competencia del Gobierno del Estado.

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

Artículo 145.- Las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales tendrán vigencia de un año a partir de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

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

Artículo 146.- Las constancias estatales o municipales de compatibilidad urbanística no constituyen apeo ni deslinde respecto del inmueble, ni acreditan o prejuzgan la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 147.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las Oficinas Catastrales de los municipios, no inscribirán ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanísticas.

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

Artículo 148.- Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano, y constancias de compatibilidad urbanística, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

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

Artículo 149.- La Secretaría y los ayuntamientos supervisarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades, estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en la legislación correspondiente, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano y en las constancias de compatibilidad urbanística.

Artículo 150.- La expedición de las licencias de construcción, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de obras es competencia de los ayuntamientos, de conformidad a este Código, al reglamento y normas técnicas para la construcción en el Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO V

DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 151.- Para los efectos de este Código se entiende por:

I. **Infraestructura urbana:** a los sistemas y redes de organización y distribución de personas, bienes y servicios para el buen funcionamiento de los centros de

población, en beneficio de la comunidad, tales como: vialidad, electricidad, teléfonos, agua potable y drenaje;

II. Equipamiento urbano: al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, destinados a prestar a la población los servicios administrativos, financieros, educativos, comerciales y de abasto, de salud y asistencia, recreativos, jardines y otros, sean públicos o privados; y

III. Servicios urbanos: a las actividades operativas públicas o concesionadas a particulares para satisfacer necesidades colectivas, tales como transportes, recolección y disposición final de basura, distribución de agua, vigilancia, bomberos y cementerios.

Artículo 152.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos serán autorizados por la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en este Código.

Artículo 153.- La solicitud para autorizar la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte, de algunos de los sistemas de infraestructura básica, equipamiento o servicios urbanos, deberá presentarse por escrito ante la Secretaría o el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 154.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes elementos:

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

II. La memoria descriptiva y de cálculo del proyecto;

III. Manifestación de impacto ambiental;

IV. Las obligaciones a cargo del solicitante;

V. Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento y de los usuarios;

VI. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;

VII. Las constancias de compatibilidad urbanística; y

VIII. Las autorizaciones de fraccionamientos o condominios, en su caso.

Artículo 155.- Para el estudio de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la autoridad correspondiente tomará en consideración los siguientes aspectos:

I. Distribución y densidad de población en la zona;

II. Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;

III. Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con los habitantes del centro de población;

IV. Medios para la satisfacción de la demanda;

V. El impacto ambiental; y

VI. La estructura vial y el sistema de transporte.

Artículo 156.- Todos los proyectos relativos a la estructura vial primaria deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad competente, quien determinará la forma como queden contenidos en los programas de desarrollo urbano respectivos.

Artículo 157.- El Gobierno del Estado en su caso, y el Ayuntamiento respectivo determinarán:

I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

II. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

III. Las limitaciones de aprovechamiento de la vía pública;

IV. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública; y

V. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

CAPÍTULO VI

DE LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 158.- A efecto de preservar el equilibrio ecológico y la protección al ambiente, los gobiernos estatal y municipales, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y de acuerdo con las bases de coordinación que celebren con las autoridades federales competentes en su caso, tomarán las medidas necesarias para:

I. Regular las actividades de recolección, transporte, tratamiento y disposición de desechos sólidos, líquidos o gaseosos, cualquiera que sea su fuente, que se produzcan en su territorio, siempre y cuando no sean de la competencia de otras autoridades;

II. Establecer los sitios destinados a la disposición final de desechos de cualquier naturaleza;

III. Prevenir y controlar la contaminación de los suelos y de las aguas;

IV. Prevenir y controlar la contaminación atmosférica originada por humos, polvos, ruidos, olores o vibraciones, generadas por fuentes fijas o móviles;

V. La inspección y vigilancia en las materias de prevención y control de la contaminación, se realizarán a través de los sistemas adecuados que permitan evaluarla;

VI. Propiciar el uso de medios de locomoción y energéticos que no deterioren la calidad del ambiente, mediante la autorización o prohibición de determinados combustibles para motores y vehículos, según clase y grado de contaminación que produzcan y el peligro que represente su utilización;

VII. Establecer medidas técnicas en la materia; y

VIII. Imponer sanciones por infracción a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Las autoridades locales en el ejercicio de sus atribuciones, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley Estatal de la materia.

CAPÍTULO VII

DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 159.- Los gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión,

modificación y ejecución de los programas de desarrollo urbano respectivos; para lo cual, darán difusión y establecerán las bases necesarias para su exposición, a través de la Comisión Estatal y de las Comisiones Municipales, así como del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, de los Comités Municipales de Planeación para el Desarrollo y de los Comités de participación Social.

Artículo 160.- En todos los casos en que los gobiernos estatal y municipales lo estimen necesario, solicitarán la opinión de las organizaciones de profesionales en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos, y en general, todos aquellos que en cada caso se apliquen.

Artículo 161.- Los órganos de colaboración municipal, vecinal y ciudadana, previstos en los ordenamientos legales correspondientes, participarán en los procesos de planeación y programación del desarrollo urbano, vivienda y protección ecológica, en los términos del presente Código y de las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 162.- Los particulares que deseen participar en los procesos a que se refiere el artículo anterior, lo podrán hacer a través de los órganos competentes, sin perjuicio de los derechos y las garantías que tengan y que pueden ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

Artículo 163.- Para efectos del presente Código se entenderá por:

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

II. **Asociación de colonos**: aquellos que se integren por los comités de manzana de cada colonia, fraccionamiento o barrio; y

III. **Junta de vecinos**: aquellos que se integren en cada centro de población, con la participación de las asociaciones de colonos.

Artículo 164.- Los acuerdos que resulten de las reuniones de trabajo que realicen las agrupaciones a que se refiere el artículo anterior tendrán carácter propositivo; para su consideración deberán ser canalizados a las autoridades competentes, a través de las Comisiones Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano.

Artículo 165.- Los comités de manzana, las asociaciones de colonos o las juntas de vecinos, podrán apoyarse y coordinarse con las autoridades competentes, para el financiamiento y ejecución de acciones, obras o servicios por cooperación, con la participación que corresponde a las Comisiones Municipales.

TÍTULO CUARTO

DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I

DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 166.- Se declara de utilidad pública e interés social la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural del Estado.

Artículo 167.- El patrimonio cultural del Estado, se integra por:

I. Construcciones civiles y religiosas;

II. Obras escultóricas;

III. Pinturas murales;

IV. Equipamiento urbano tradicional;

V. Lugares de belleza natural;

VI. Zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

VII. Vías públicas y puentes típicos;

VIII. Plazas y zonas típicas;

IX. Nomenclaturas;

X. Símbolos urbanos; y

XI. Otras obras o lugares similares que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico y que sean producto de su momento histórico y artístico.

Artículo 168.- Para efectos del presente Código se entenderá por:

I. **Monumentos arqueológicos:** los bienes muebles e inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del Estado,

Decreto de Creación No. 81, Publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado con fecha 11 de Septiembre de 1996.
Última reforma: Decreto No. 220, publicado con fecha 03 de Diciembre de 2014

así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;

II. Monumentos arquitectónicos: los edificios representativos de la cultura de un período histórico, por sus características tipológicas, de uso espacial, constructivas y estéticas;

III. Monumentos artísticos: las obras que revisten valor estético relevante;

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

V. Zonas Típicas: aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, los símbolos urbanos, como los edificios, infraestructura y equipamiento de valor ambiental, conservando, por tanto, las características propias de su momento histórico y artístico;

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

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

CAPÍTULO II

DE LA COMISIÓN DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO

Artículo 169.- La aplicación y vigilancia de las disposiciones contenidas en este Título estarán a cargo de la Comisión del Patrimonio Cultural del Estado, en coordinación con las dependencias y organismos federales, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Artículo 170.- La Comisión del Patrimonio Cultural coordinará las acciones de conservación, restauración, rescate y mejoramiento relativas al patrimonio cultural, previstas en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables, a fin de:

I. Formular, mantener actualizado e inscribir en el registro público de la propiedad y otros, el inventario oficial del patrimonio cultural del Estado, constituido en los términos de los artículos 167 y 168 de este Código;

II. Articular las acciones e inversiones de las dependencias y entidades del sector público, encargadas de la conservación y mejoramiento del patrimonio cultural en el Estado, para el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles;

III. Unificar los criterios técnicos, jurídicos y administrativos, así como de coordinación y concertación de acciones e inversiones; y

IV. Analizar, evaluar y dictaminar los programas y acciones públicas o privadas de conservación, restauración, rescate y mejoramiento en zonas y monumentos del patrimonio cultural en el Estado.

CAPÍTULO III

DE LA CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 171.- No podrán realizarse construcciones, modificaciones, demoliciones, restauraciones o rehabilitaciones en monumentos, zonas o lugares que hayan sido identificados como parte del patrimonio cultural del Estado, sin la previa autorización de la Comisión del Patrimonio Cultural.

Artículo 172.- Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a que se refiere el artículo anterior solicitarán ante la Comisión del Patrimonio Cultural la autorización correspondiente, acompañando los planos y documentos con las especificaciones y detalles de construcción que les requiera la misma.

Artículo 173.- Una vez recibida la solicitud conforme al artículo anterior, la Comisión del Patrimonio Cultural emitirá la resolución correspondiente en un plazo no mayor de treinta días hábiles.

Artículo 174.- La Comisión del Patrimonio Cultural, en coordinación con la Secretaría y los ayuntamientos, vigilará que los interesados ejecuten las obras conforme a lo establecido en la autorización correspondiente y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 175.- La Comisión del Patrimonio Cultural desechará la solicitud cuando:

I. Se pretenda levantar construcciones cuya arquitectura no armonice con la fisonomía propia de la calle, zona, contexto urbano o en general del centro de población donde se intenten edificar;

II. Se pretendan emplear en las fachadas existentes dentro de las zonas típicas, materiales o elementos constructivos que no sean tradicionales en el lugar o región;

III. Se pretenda invadir la vía pública, construyendo vanos, entrantes o salientes, fuera de los del tipo ordinario en la arquitectura tradicional de cada centro de población;

IV. Se pretenda colocar o establecer kioscos, tabaretes, templetes o cualesquiera otras construcciones provisionales o permanentes, si con ello deterioran la imagen típica de la población; y

V. Se afecten símbolos urbanos o lugares de belleza natural.

Artículo 176.- La Comisión del Patrimonio Cultural ordenará la suspensión y, en su caso demolición, de las obras descritas en el artículo anterior, cuando éstas no cuenten con la autorización correspondiente.

Las atribuciones de la Comisión señaladas en el párrafo anterior, no son excluyentes de las que le confiere este Código u otras disposiciones a la Secretaría, a los ayuntamientos y a la Federación.

Artículo 177.- La Comisión del Patrimonio Cultural, en coordinación con las autoridades federales competentes, supervisará las obras de conservación, restauración y mejoramiento de un bien declarado monumento histórico, arqueológico, arquitectónico o artístico en el Estado.

CAPÍTULO IV

DE LAS DECLARATORIAS Y DEL REGISTRO DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO

Artículo 178.- Los monumentos arqueológicos, arquitectónicos, artísticos e históricos, así como las zonas típicas y sitios de belleza natural, a que se refiere el artículo 168 de este Código, deberán ser formalmente reconocidos mediante declaratorias que expida al efecto la Legislatura del Estado, a propuesta del Gobernador, con el propósito de que dichos monumentos, zonas y sitios se incorporen legalmente al patrimonio cultural del Estado.

Artículo 179.- Las declaratorias a que se refiere el artículo anterior deberán derivarse de:

I. Los programas municipales de desarrollo urbano o de los de reordenación de zonas conurbadas a que se refiere este Código; y/o

II. Del inventario a que alude la fracción VII del artículo 168 de este ordenamiento.

Artículo 180.- En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o contravención de los instrumentos a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 181.- El Gobernador del Estado, previa opinión de la Comisión del Patrimonio Cultural o de la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas, formulará las iniciativas de declaratoria a que se refieren los artículos 178 y 179 de este Código, enviándolas a la Legislatura del Estado para su aprobación en su caso.

Artículo 182.- Una vez que las declaratorias de referencia sean aprobadas por la Legislatura del Estado, serán remitidas al Ejecutivo para los efectos de su publicación e inscripción en los registros correspondientes.

Artículo 183.- Las declaratorias relativas a monumentos, zonas y sitios del patrimonio cultural del Estado, son disposiciones de interés público y su observancia será de carácter obligatorio para autoridades y particulares, en los términos de este Código para su publicación e inscripción así como en los otros registros que correspondan en razón de la materia.

Artículo 184.- Las declaratorias de monumentos arqueológicos, arquitectónicos, artísticos o históricos, las de zonas típicas y las de sitios de belleza natural, deberán contener:

I. Su ubicación y delimitación;

II. Sus características arqueológicas, arquitectónicas, constructivas, estéticas, históricas, urbanísticas y naturales, según sea el caso;

III. Usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV. Las limitaciones al derecho de propiedad;

V. El tiempo de su vigencia;

VI. Las razones de beneficio social que motiven la declaratoria;

VII. La referencia al programa del desarrollo urbano del cual, en su caso, se deriven;

VIII. La referencia al inventario correspondiente;

IX. Las obligaciones y derechos a que estarán sujetos los propietarios o poseedores del monumento, zona o sitio de que se trate; y

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

Artículo 185.- Se crea el Registro Estatal del Patrimonio Cultural dependiente de la Comisión del Patrimonio Cultural, a fin de inscribir y catalogar las zonas y monumentos del patrimonio cultural del Estado, para su adecuado control y para fomentar su conservación, restauración, rescate y mejoramiento.

Artículo 186.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, deberán inscribir en el Registro Estatal los bienes de su propiedad que hayan sido catalogados como del patrimonio cultural del Estado.

La inscripción en el Registro del Patrimonio Cultural del Estado es independiente de cualquier otra de carácter federal o local que señale la legislación aplicable.

Artículo 187.- Los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural, deberán inscribirse además en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Artículo 188.- La inscripción en los registros se efectuará de oficio o a petición de la parte interesada; para proceder a la inscripción de oficio, se notificará previamente a la parte interesada en forma personal; en caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efecto de notificación su publicación en Periódico Oficial del Estado.

Artículo 189.- Los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles del patrimonio cultural deberán constar en escritura pública; quien transmita el dominio, deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si el bien materia de la operación forma parte del patrimonio cultural del Estado.

Artículo 190.- Los notarios públicos, en los actos, contratos o convenios sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles que protocolicen deberán señalar, en su caso, la característica de patrimonio cultural de un inmueble que haya sido catalogado como tal y darán aviso a la Comisión del Patrimonio Cultural de la operación inmobiliaria que se celebre, dentro de un plazo de treinta días hábiles, a partir de que se suscriba la escritura en el protocolo respectivo. Serán nulos de pleno derecho los actos o convenios que se celebren sin observar lo dispuesto en este artículo.

CAPÍTULO V

DE LOS ANUNCIOS, LETREROS, SEÑALAMIENTOS Y CARTELES

Artículo 191.- Para los efectos de este Código se considera como:

I. **Anuncios:** los destinados a hacer publicidad a productos o servicios y análogos;

II. **Letreros:** son aquéllos que se coloquen en las fachadas de los establecimientos comerciales, laboratorios, oficinas y análogos; y que denoten el nombre del establecimiento, el giro a que se dedica y las placas destinadas a dar a conocer el nombre de profesionistas y su especialidad en el lugar de su residencia o de su establecimiento profesional;

III. **Señalamientos:** son aquéllos que colocan las dependencias oficiales para fines de utilidad general, tales como, avisos de tránsito, sanidad y demás análogos, mismos que podrán colocarse siempre que no deterioren las características generales en la zona, dejando su colocación en la forma que determine la Comisión del Patrimonio Cultural, quedando ésta facultada para retirar aquellos que sean eventualmente innecesarios, inadecuados o que contengan cualquier publicidad comercial; y

IV. **Carteles y Volantes:** son aquéllos destinados a anuncios de espectáculos, propaganda política, comercial y de servicios. Este tipo de publicidad deberá colocarse en carteleras especiales, cuya ubicación y características serán determinadas por la Comisión del Patrimonio Cultural.

Artículo 192.- Se prohíbe colocar de modo visible anuncios eléctricos colocados sobre pretiles y azoteas; así como marquesinas de cualquier clase, hilos telegráficos, telefónicos y conductores de energía eléctrica, transformadores, postes y en general, cualquier instalación en monumentos y zonas del patrimonio cultural del Estado. Las antenas de transmisión y recepción, deberán ser ocultas y en ninguna forma podrá permitirse la instalación de las mismas, de modo que influyan en el aspecto de la zona en que se encuentran.

En los monumentos y zonas del patrimonio cultural podrá autorizarse la colocación de letreros, siempre que se ajusten al aspecto de la zona y no se coloquen más de uno de cada clase en fachada de cualquier edificio y adosados a los paramentos lisos de la fachada, evitando que oculten parte de la ornamentación.

Artículo 193.- Será necesaria la autorización de la Comisión del Patrimonio Cultural para el establecimiento de lugares de reunión tales como bares, discotecas, salones de baile y análogos, así como talleres o industrias de cualquier índole en zonas típicas; la que sólo se concederá cuando se cumpla con las condiciones impuestas en la propia autorización para

que los talleres o industrias que se establezcan no den mal aspecto a la zona, ni molesten a los vecinos.

La autorización a que se refiere el párrafo anterior, está condicionada a las constancias de compatibilidad urbanística que expidan las autoridades competentes con base en este Código.

Artículo 194.- Cuando un lugar de reunión, un taller o industria a que se refiere el artículo anterior se establezcan sin la autorización correspondiente o no cumpla con las condiciones que le hayan sido impuestas, la Comisión del Patrimonio Cultural directamente o a través del Ayuntamiento correspondiente o la Secretaría, podrá proceder a la clausura del mismo.

TÍTULO QUINTO

DEL FRACCIONAMIENTO, LOTIFICACIÓN, RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 195.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I. Fraccionamiento.- La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación de fraccionamientos previstas en este Código;

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

III. Lote.- La porción de terreno que se localiza dentro de una manzana con acceso directo de la vía pública;

IV. Servicios.- Las redes de agua potable, de drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos;

V. Lotificación.- La división de una manzana en lotes;

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

VII. Fusión.- La unión de dos o más áreas o predios, para integrar una sola propiedad;

VIII. Subdivisión.- La división de un lote o predio en dos o más partes sin alterar las vialidades existentes;

IX. Desmembración.- La separación de una fracción de terreno o área cuyas partes restantes sean susceptibles de lotificarse después;

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

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

XII. Vía pública.- La superficie de uso común, destinada a la circulación de personas y vehículos, que incluye calles y avenidas.

Artículo 196.- La autorización de fraccionamientos, lotificaciones, relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios urbanos o de terrenos rústicos destinados a edificarse en el Estado, se otorgará siempre y cuando no se afecten:

I. Zonas arboladas y de valores naturales;

II. Zonas y monumentos del patrimonio cultural;

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

IV. El equilibrio de la densidad de población y construcción; y

V. La imagen urbana.

Además de lo anterior, deberá observarse la congruencia y compatibilidad con los planes y programas correspondientes, así como con los sistemas de servicios públicos existentes en la población.

Artículo 197.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes fraccionamientos, lotificaciones, relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios deberán cumplir con los requisitos, procedimientos y criterios que se señalan en este Código, en los reglamentos de construcciones y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 198.- El fraccionamiento, fusión y subdivisión de terrenos ejidales y comunales, se regirán por este Código, la Ley Agraria y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El establecimiento de zonas de urbanización ejidal y la regularización de la tenencia de la tierra de bienes ejidales o comunales, deberán ajustarse en lo conducente a la Ley Agraria, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a este Código y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO II

FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA

CLASIFICACIÓN

Artículo 199.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a la extensión del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; al alineamiento y compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que éstos requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 200.- Los fraccionamientos en el Estado se clasifican en los siguientes tipos:

I. Habitacionales urbanos:

a) residenciales;

b) medio;

c) de interés social;

d) popular; y

e) mixtos.

II. Especiales:

a) campestres;

b) granjas de explotación agropecuaria;

c) comerciales;

d) cementerios; y

e) industriales.

SECCIÓN SEGUNDA

NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO

Artículo 201.- Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos deberán ajustarse a lo dispuesto en este Código, en los reglamentos de construcciones, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano y en las autorizaciones respectivas; así como a los lineamientos técnicos que dicte el Ayuntamiento respectivo, la Secretaría, la Comisión Estatal y la Comisión Municipal correspondiente.

Artículo 202.- Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán sujetarse a las siguientes normas técnicas:

I. De diseño urbano;

II. De sistemas de agua potable y alcantarillado;

III. De vialidad; y

IV. De electrificación y alumbrado público.

Artículo 203.- Las normas de diseño urbano son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación en la que el promotor del fraccionamiento deberá ceder a título gratuito a favor del Ayuntamiento.

Artículo 204.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, el Ayuntamiento fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

Artículo 205.- Para los efectos de este Código, se entenderá por superficie neta la que resulta de disminuir a la total del predio a fraccionar, el área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones o restricciones del predio.

Artículo 206.- Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas en la materia, o en zonas alejadas de las redes de servicios públicos, insalubres, inundables y, en general, vulnerables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, a costa del fraccionador, con autorización de la Secretaría y del Ayuntamiento correspondiente, previa opinión de las dependencias del gobierno federal relacionadas con la materia.

En todo caso, será responsabilidad del fraccionador la construcción previa de la vía de enlace del fraccionamiento con la zona urbanizada inmediata, y de las obras necesarias para llevar los servicios públicos hasta el fraccionamiento.

Artículo 207.- La construcción de vivienda multifamiliar o edificios habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por el Ayuntamiento.

Las construcciones en condominio, además de cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán respetar lo previsto en este Código, en cuanto a las densidades y características de las obras, así como a la extensión de las áreas libres, de estacionamiento y de uso común.

Artículo 208.- Los ayuntamientos aprovecharán para infraestructura, equipamiento y servicios, cuando menos, el 60% de las áreas donadas por el promotor del fraccionamiento para equipamiento urbano y que reciban conforme a lo dispuesto en este Código por parte de los fraccionadores en cada fraccionamiento.

Del área total donada por el promotor del fraccionamiento para equipamiento urbano de cada fraccionamiento, cuando menos un 30% deberá destinarse a áreas verdes,

parques y jardines; el fraccionador tendrá la obligación de equipar dicha superficie para tales efectos.

Artículo 209.- El Ayuntamiento correspondiente en ningún caso podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, sin autorización de la Legislatura del Estado, respecto a las áreas donadas por el promotor del fraccionamiento para equipamiento urbano en la extensión a que se refiere el artículo anterior, a fin de que se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo.

En casos excepcionales, y atendiendo siempre el interés superior de la población, la Legislatura del Estado podrá autorizar la enajenación únicamente cuando se justifique que es indispensable para el otorgamiento de los servicios públicos de ese centro de población y no constituya una superficie superior al 10% del total del área de donación, el que se considera como reserva.

El Servidor Público que disponga de las áreas de donación en contravención a lo que dispone el párrafo anterior, incurrirá en el delito de peculado a que se refiere el artículo 199 del Código Penal vigente en el Estado.

Artículo 210.- La Comisión Municipal respectiva deberá opinar sobre la transmisión de dominio por parte del Ayuntamiento correspondiente, de las áreas donadas por el promotor del fraccionamiento para equipamiento urbano, previamente a la autorización de la Legislatura del Estado, cuando dichas superficies no se destinen a infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

Artículo 211.- En los fraccionamientos que se requiera caseta de vigilancia, el Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla a título gratuito al Ayuntamiento correspondiente

El área ocupada por la caseta de vigilancia será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar como área para equipamiento urbano al Ayuntamiento.

Artículo 212.- Si para comunicar un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas es necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar, el fraccionador deberá convenirlo con el o los propietarios de dichos predios y en caso de renuencia por parte de ellos podrá solicitar al gobierno del Estado que decrete la expropiación por causa de utilidad pública de las superficies que se requieran, con apoyo en lo dispuesto por este Código en materia de desarrollo urbano; o bien, promover judicialmente lo que corresponda. En ambos casos el fraccionador quedará obligado a urbanizar a su costa la superficie afectada y a pagar, además, el monto de la indemnización que resulte.

En el caso de que se realice convenio con terceros, éste se presentará por escrito certificado por notario público y se anexará a la documentación requerida en términos de este Código.

Artículo 213.- Las normas de sistemas de agua potable y alcantarillado son las que regulan el proyecto, cálculo y construcción de las redes, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales.

Artículo 214.- Cuando en los fraccionamientos no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo similar, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de una fosa séptica por lote, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Artículo 215.- La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de las dependencias del gobierno federal facultadas para ello, respetando las especificaciones que éstas determinen.

Cuando en el predio por fraccionar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretenda dar, según el proyecto de fraccionamiento, deberá recabarse de las dependencias mencionadas en el párrafo anterior, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente.

Artículo 216.- La dependencia responsable del servicio de agua potable podrá conectar un fraccionamiento a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico, la suficiencia de este servicio.

El fraccionador deberá instalar un sistema de macromedición de consumo de agua potable, y las cuotas respectivas serán cubiertas por él mismo hasta la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 217.- Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto de fraccionamiento, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas.

Artículo 218.- Las calles y andadores de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en este Código y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

I. Avenidas de gran volumen: son las destinadas para conducir el tránsito en la forma más fluida posible y con el menor número de obstrucciones. Las características de este tipo de calles las determinará el Ayuntamiento;

II. Calles colectoras: son aquellas destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas y sirven, además, para dar acceso a los lotes;

III. Calles locales: son aquellas destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento;

IV. Andadores: son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones; debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos por medio de obstrucciones materiales, y

V. Esquinas: deberá considerarse un radio (boleado) de 4.5 m en calles locales y 9.00 m en calles colectoras.

Artículo 219.- Las calles colectoras de los fraccionamientos habitacionales urbanos deberán tener una longitud mínima en relación a el largo total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

I. De tipo residencial, el 25%;

II. De tipo medio, el 20%; y

III. De interés social o tipo popular, el 15%.

El Ayuntamiento determinará cuando, por la dimensión del fraccionamiento, no se requiera la construcción de calles colectoras.

Artículo 220.- Cuando las autoridades competentes proyecten una arteria de alta velocidad o ésta ya exista a través de un fraccionamiento, los lotes de éste, no podrán tener acceso directo a ella pues en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento.

Artículo 221.- Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle del centro de población, podrá tener una anchura menor que aquélla, y si la calle que se continúa fuera menor de los mínimos señalados por este Código, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura mínima señalada por el mismo.

Artículo 222.- Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Código tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera, o con una vía de ferrocarril, con un canal de riego o corriente de agua, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

Artículo 223.- Cuando por decisión del Ayuntamiento o por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran calles con anchura superior a 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, serán descontadas de aquellas que el fraccionador deba donar como área para equipamiento urbano al Municipio.

Artículo 224.- La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse en su caso, en el área jardinada de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones, en las banquetas deberán construirse rampas para personas con discapacidad, pasamanos en aquellas calles que así lo requieran cuyo desnivel sea mayor del 12%, y en los cruces con los arroyos vehiculares deberán considerarse rampas especiales para sillas de ruedas, con un ancho mínimo de 90 cm. Y una pendiente del 15%, con un acabado terso pero no resbaladizas, además de lo que establezca otros ordenamientos legales en la materia incluyendo la normatividad definida para cada centro de población en su programa de desarrollo urbano.

Artículo 225.- Las normas de electrificación y alumbrado público son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público que determine la Comisión Federal de Electricidad.

SECCIÓN TERCERA

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS

Artículo 226.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que sean ubicados dentro de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovechen predominantemente para vivienda.

Artículo 227.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales son aquéllos que se ubican en áreas cuya densidad de población es menor de 100 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. **Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse mínimo 3 metros a partir del paramento. Se permitirá la construcción, como máximo, en el 70% de la superficie del lote, y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo del 15% de la superficie vendible, en las zonas autorizadas;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 12% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener como mínimo una anchura de 16 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.40 metros de ancho, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada. En cada caso, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de usar camellones.

Las calles locales deberán tener una anchura mínima de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 1.80 metros de ancho de los cuales el 20% se empleará como zona jardinada. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine el Ayuntamiento.

En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo 4 metros de ancho y contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su anchura. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 50 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, con medidor;

b) Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c) Planta de tratamiento de aguas servidas, individual o colectiva de acuerdo a los estudios de la instancia normativa;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;

f) Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

g) Ductos para redes telefónicas;

h) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, a juicio del Ayuntamiento;

i) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 5 unidades por lote vendible;

j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

k) Caseta de vigilancia.

Artículo 228.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio son aquellos ubicados en áreas cuya densidad de población es menor a 200 habitantes por hectárea y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. **Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 150 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 2 metros a partir del paramento. Se permitirá la construcción como máximo, en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

II. **Usos y destinos del suelo:** El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente hasta el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo del 30% de la superficie vendible;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar al título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 10 % de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una anchura de 14 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, de los cuales el 30% se empleará como zona jardinada.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2 metros de ancho, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine el Ayuntamiento.

En el caso de que existan andadores, éstos tendrán como mínimo 4 metros de ancho, deberán contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su anchura.

Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, con medidor;

b) Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c) Planta de tratamiento de aguas servidas, individual o colectiva de acuerdo a los estudios de la instancia normativa;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

f) Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar, a juicio del Ayuntamiento;

h) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 3 unidades por lote vendible;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

j) Caseta de vigilancia.

Artículo 229.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social son aquellos que se ubican en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 200 habitantes por hectárea, y menor de 500, y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 5 metros, ni una superficie menor de 75 metros cuadrados;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios, en las zonas autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo del 60% de la superficie vendible, en las zonas autorizadas, sin sobrepasar la densidad máxima permitida;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una anchura de 12.50 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 1.20 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 11 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 1.20 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine el Ayuntamiento.

En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo 4 metros de ancho y contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, con medidor;

b) Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal;

c) Planta de tratamiento de aguas servidas, individual o colectiva de acuerdo a los estudios de la instancia normativa;

d) Ductos para las redes de telecomunicaciones;

e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

f) Alumbrado público;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar a juicio del Ayuntamiento;

h) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a una unidad por lote vendible;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de calles; y

j) Caseta de vigilancia.

Artículo 230.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por el Ayuntamiento, con los requisitos mínimos de urbanización que establece el artículo anterior para los fraccionamientos de interés social, ajustándose a los lineamientos marcados en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables y previo estudio socioeconómico del caso.

Artículo 231.- El Ayuntamiento únicamente podrá autorizar fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, a los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y de los municipios, así como a grupos sociales debidamente

constituidos. En estos casos se requerirá, previa a la autorización del fraccionamiento, la celebración de convenio suscrito ante el ayuntamiento correspondiente.

Artículo 232.- El Ayuntamiento únicamente podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular.

Artículo 233.- El Ayuntamiento podrá autorizar fraccionamientos de carácter mixto. Este fraccionamiento es aquel en que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.

Dicha autorización la otorgará el Ayuntamiento, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los usos y destinos permitidos para el suelo, y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Código.

SECCIÓN CUARTA

FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 234.- Los fraccionamientos especiales son aquellos que el Ayuntamiento podrá autorizar para que se ubiquen dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovechen predominantemente para: recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de ganadería en pequeño; para fomentar actividades comerciales o industriales, así como para cementerios.

Sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales para granjas de explotación agropecuaria, cuando se establezcan a una distancia mínima de 15 kilómetros del límite del perímetro urbano del centro de población de que se trate.

Siempre se mantendrá la distancia referida entre el límite de la mancha urbana y la ubicación del fraccionamiento. En casos excepcionales, el ayuntamiento resolverá casuísticamente, observando las disposiciones de este Código.

Artículo 235.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, industriales o el establecimiento de cementerios.

Artículo 236.- Los fraccionamientos especiales campestres, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. **Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 500 metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse 5 metros a partir del paramento; superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el 50% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

II. Usos y destinos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares;

III. Donaciones: El fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

IV. Vialidad: Las calles colectoras deberán tener una anchura de 15 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 3 metros de ancho, de los cuales el 50% se empleará como zona jardinada.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona jardinada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine el Ayuntamiento; y

V. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, con medidor;

b) Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal, o fosa séptica en cada lote;

c) Planta de tratamiento de aguas servidas, individual o colectiva de acuerdo a los estudios de la instancia normativa;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

e) Alumbrado público;

f) Calles con empedrado u otro material de calidad similar; guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar a juicio del Ayuntamiento;

g) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 10 unidades por lote vendible;

h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

i) Caseta de vigilancia.

Artículo 237.- Los fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

I. **Lotificación:** sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor a 3000 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción para habitación, como máximo, en el 15% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;

II. **Usos y destinos del suelo:** el aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias;

III. **Donaciones:** el fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

IV. **Vialidad:** las calles en este tipo de fraccionamientos deberán tener como mínimo una anchura de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2 metros de ancho; y

V. **Infraestructura y equipamiento urbano:** todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las obras de urbanización establecidas en la fracción V del artículo anterior.

Artículo 238.- Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento, de acuerdo a las siguientes características:

I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 4 metros y una superficie menor de 40 metros cuadrados;

II. Las obras mínimas de urbanización serán correspondientes al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación;

III. Por ningún motivo las autoridades responsables de extender licencias de construcción lo harán para construir vivienda anexa al comercio si el lote no cumple con lo establecido en el artículo 229 de este Código;

IV. Densidades de construcción;

V. Longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas, iguales a lo dispuesto para el tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación;

VI. Zonificación de los giros o servicios comerciales;

VII. El fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 5% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VIII. Espacios libres y su aprovechamiento;

IX. Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales, a criterio del Ayuntamiento respectivo;

X. Hidrantes contra incendios; y

XI. Caseta de vigilancia.

Artículo 239.- En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose en estos casos, la previa autorización de la autoridad responsable de dichos servicios.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio del Ayuntamiento.

Artículo 240.- Los fraccionamientos para cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso fije el Ayuntamiento, de acuerdo a las siguientes características:

I. Dimensiones de los lotes o fosas;

II. Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas, que serán mínimamente de cuatro metros para circulación peatonal y de seis para la vehicular;

III. Zonificación del terreno;

IV. fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 10% de la superficie total del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, tales como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público, barda perimetral y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio;

VI. Espacios libres y su aprovechamiento;

VII. Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas;

VIII. Arbolado y jardinería; y

IX. Caseta de vigilancia.

En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la edificación de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, templos y servicios conexos a las actividades funerarias.

El Municipio deberá utilizar las donaciones para el servicio de personas de escasos recursos económicos.

Artículo 241.- Los fraccionamientos industriales deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. **Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados.
Las construcciones deberán remeterse 6 metros a partir del paramento;

II. **Usos y destinos del suelo:** El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

Donaciones: El fraccionador deberá donar a título gratuito como área para equipamiento urbano al Municipio el 5% de la superficie total, debidamente urbanizada;

III. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por el Ayuntamiento para su ejecución. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de 18 metros; y

IV. Infraestructura y equipamiento urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias, con medidor;

b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas;

c) Planta de tratamiento de aguas servidas, individual o colectiva de acuerdo a los estudios de la instancia normativa;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;

e) Alumbrado público de vapor mercurial u otro de calidad similar, montado en poste metálico, de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;

f) Ductos para redes telefónicas;

g) Pavimento de calles, guarniciones y banquetas de concreto, u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado;

h) Hidrantes contra incendios;

i) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a 15 unidades por lote vendible;

j) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

k) Caseta de vigilancia.

Artículo 242.- En los fraccionamientos industriales únicamente se podrán construir instalaciones fabriles que no sean contaminantes, de conformidad a la legislación aplicable, a fin de que en ellos no se generen humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos.

Artículo 243.- El ayuntamiento no autorizará fraccionamientos ni lotificaciones o relotificaciones cuyos lotes no cumplan con las características estipuladas en este Código, así como también las subdivisiones o desmembraciones de predios en fracciones menores a las señaladas en este ordenamiento, de acuerdo a su caso y ubicación. En consecuencia, serán nulos de pleno derecho los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho sobre áreas y predios que contravengan las medidas del lote tipo en la zona, y los encargados de las oficinas del catastro y registro público de la propiedad negarán el trámite de inscripción relativo.

En el caso de subdivisiones relativas a fracciones en que se hayan construido unidades arquitectónicas, con funcionamientos independientes, podrán autorizarse aquéllas a criterio del ayuntamiento, siempre y cuando no se rebase la densidad y las porciones resultantes cuenten con los servicios públicos respectivos sin perjuicio de la dotación y operación normal de los mismos al sector en que se ubiquen y que cumplan con el reglamento y normas técnicas para la construcción.

Se deroga tercer párafo.

Artículo 244.- Queda igualmente prohibido a la Secretaría, a los ayuntamientos y a las dependencias municipales autorizar permisos de construcción, aún de carácter provisional, en predios que tengan dimensiones menores a las medidas del lote tipo autorizado en la zona.

Las licencias que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulas de pleno derecho.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES DE LOTES

Artículo 245.- Para los efectos de este Código, se entenderá por adquirente a la persona física o moral, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento.

Artículo 246.- Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que este Código les señala.

Artículo 247.- Los adquirentes de lotes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este Código, el reglamento de construcción, la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano y las resoluciones correspondientes del Ayuntamiento.

Artículo 248.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

Artículo 249.- Es obligación de los adquirentes de lotes tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

Cuando los servicios de agua potable y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento, el adquirente de los mismos deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

Artículo 250.- Tratándose de fraccionamientos aún no municipalizados, el fraccionador podrá repercutir proporcionalmente el costo de la prestación de los servicios entre los adquirentes de los lotes, previa autorización del Ayuntamiento respectivo y bajo la supervisión de éste.

Artículo 251.- Será obligación de los adquirentes de lotes respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de éstos y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por este Código; igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente y la zonificación autorizada al fraccionamiento.

Artículo 252.- En los fraccionamientos habitacionales de interés social o populares, nadie podrá adquirir, por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos.

Artículo 253.- Los adquirentes de lotes deberán cerciorarse de que la compra de lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento, así como que la compraventa en la que participan sea con base en el plano de lotificación autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 254.- Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento para la más eficaz prestación y conservación de los servicios públicos.

El acta constitutiva y el reglamento de referencia deberán inscribirse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo y a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 255.- Para los efectos de este Código se entiende por municipalización del fraccionamiento, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del fraccionador al Ayuntamiento respectivo de los bienes inmuebles, áreas para equipamiento urbano, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

En el caso de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, las instalaciones se entregarán directamente a los organismos operadores respectivos, con intervención de la Secretaría y el Ayuntamiento.

Artículo 256.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, áreas para equipamiento urbano, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral, que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Se exceptúan de esta disposición los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado que serán recibidos por la dependencia responsable de su operación.

Artículo 257.- El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad al proyecto definitivo autorizado y al dictamen técnico a que se refieren los artículos 362 al 364 de este Código solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, sólo podrán municipalizarse hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa.

Artículo 258.- Habiéndose municipalizado un fraccionamiento, y transcurrido el término a que se refiere el artículo 354 de este Código, procederá la cancelación de la garantía mencionada en el artículo 352 del mismo, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este artículo, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

Artículo 259.- El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán el Presidente Municipal, un representante de la Secretaría, el Director de Obras y Servicios Públicos Municipales, o su equivalente, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras y servicios que se entreguen.

El dictamen técnico-jurídico lo elaborarán previamente el Ayuntamiento y la Secretaría, y se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

Artículo 260.- El Ayuntamiento tramitará la publicación en el Periódico Oficial del Estado del acta de entrega-recepción del fraccionamiento.

Artículo 261.- El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área para equipamiento urbano, en los términos a que se refiere el artículo 208 de este Código, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicios público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general.

Artículo 262.- Mientras no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines, áreas de recreación y deportivas.

CAPÍTULO V

DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 263.- La autorización de las relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas o predios en el territorio del Estado tendrá por objeto:

I. Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria, cumplan con lo previsto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Regular el aprovechamiento del suelo en los centros de población;

IV. Garantizar la dotación y prestación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;

V. Promover y vigilar la estricta aplicación de la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano;

VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población; y

VII. Vigilar que los fraccionamientos guarden sus características, normas y especificaciones.

Artículo 264.- El Presidente Municipal, por conducto de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, autorizará las relotificaciones que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio, conforme a los criterios señalados en este Código y con base en los lineamientos expedidos por la Comisión Estatal y la Comisión Municipal correspondiente. El Presidente Municipal anualmente dará cuenta al Ayuntamiento del ejercicio de esta facultad.

Artículo 265.- Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito, acompañadas de los planos y estudios que determine el Ayuntamiento. Asimismo, deberá anexarse a la solicitud la propuesta del plano general de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

El Presidente Municipal deberá remitir al Registro Público de la Propiedad y al Catastro copia del plano autorizado que contenga la relotificación.

Artículo 266.- Las fusiones y subdivisiones de áreas y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado deberán ser autorizadas por el Presidente Municipal, comprendiendo:

I. Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro de los centros de población;

II. Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas de desarrollo urbano y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población; y

III. Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

Artículo 267.- Para realizar una fusión de terrenos urbanos se requerirá la autorización del Presidente Municipal, conforme a lo dispuesto por este Código.

Artículo 268.- La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Las solicitudes que se refieran a predios urbanos mayores de 10,000 m² o de aquéllos que requieran la introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos;

II. No se autorizará la subdivisión cuando ésta, dé como resultado una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda;

III. En el centro de los asentamientos humanos del Estado, el Ayuntamiento respectivo establecerá los requisitos mínimos, procurando guardar la armonía y la imagen urbana de los centros de población; y

IV. Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública autorizada y se proponga la apertura de un paso de servicios, éste no será inferior a lo establecido en el Capítulo II de este Título, en atención al tipo de fraccionamiento que corresponda.

Artículo 269.- El Ayuntamiento, en sesión de Cabildo y de conformidad con los criterios que le fije la Comisión Municipal respectiva, podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos mayores de diez mil metros cuadrados, cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, el Ayuntamiento remitirá una copia de la autorización de subdivisión a la Secretaría.

Artículo 270.- Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante el Presidente Municipal correspondiente, anexando los siguientes datos y documentos:

I. Datos personales del solicitante;

II. Datos de las áreas o predios;

III. Constancia de propiedad a favor del o de los solicitantes y certificado de libertad de gravamen;

IV. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;

V. Plano a escala del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros y señalando la orientación de los mismos;

VI. Plano a escala de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;

VII. Constancia de alineamiento; y

VIII. Características de la urbanización del terreno o terrenos.

Artículo 271.- Cuando el Presidente Municipal lo considere necesario requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

Artículo 272.- El Presidente Municipal podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar no se cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Artículo 273.- Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y compatibilidad urbanística serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

Artículo 274.- La fusión o la subdivisión de áreas y predios no podrán realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

Artículo 275.- El Ayuntamiento o la autoridad competente sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

Artículo 276.- A efecto de determinar los lineamientos y criterios que se aplicarán para la autorización de las fusiones y subdivisiones, en los fraccionamientos, barrios y colonias existentes en el territorio del Estado, los ayuntamientos se coordinarán con la Secretaría y la Secretaría de Finanzas, con el fin de establecer una clasificación de los mismos.

TÍTULO SEXTO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 277.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I. Condominio.- Régimen de propiedad en que los departamentos, casas, locales o áreas, que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa, local o área y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

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

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

IV. Condominio mixto: A la combinación de las dos modalidades anteriores;

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

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

VII. Unidad de propiedad exclusiva: A la casa, departamento, local o áreas, que siendo de propiedad privativa, estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, en términos de este Código y del derecho común;

VIII. Partes de uso común.- Son los elementos constructivos, instalaciones y áreas cuyo aprovechamiento genera derechos y obligaciones de copropiedad para su adecuado uso y disfrute, en términos de este Código, su reglamento y la legislación civil;

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

X. Reglamento: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

Artículo 278.- El condominio puede constituirse:

I. Cuando los diferentes departamentos, casas, locales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II. Cuando los diferentes departamentos, casas, locales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas; o

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, casas, locales o áreas, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad que sea indivisible.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

Artículo 279.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial, de mercados, de cementerios, industriales, agropecuarios y especiales.

Artículo 280.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, los que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 281.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el promovente deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno, que corresponda al condominio de que se trate. Asimismo, a juicio del Ayuntamiento, se señalarán los límites de los edificios o de las alas o secciones que deban constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II. La autorización a que se refieren los artículos 322 y 324 de este Código, así como las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad. Asimismo, la autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de terrenos, que en su caso se requieran;

III. En su caso, la constancia de haber donado al Ayuntamiento las superficies de terrenos o locales que le señalen este Código y la autorización respectiva;

IV. La descripción de cada terreno, departamento, casa, local o área; su situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos si lo hubiere, y otros datos de los incluidos en el artículo 325 de este Código, cuando a juicio del Ayuntamiento sean necesarios para identificarlo;

V. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios a juicio del Ayuntamiento y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VI. La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VII. El valor nominal que para los efectos de este Código, se asigne a cada departamento, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VIII. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, casa, local o área;

IX. La existencia de la fianza exhibida por el promovente, para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la fianza y su término, se ajustará a lo dispuesto por las autoridades que hayan expedido las licencias de construcción;

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura; y

XI. La existencia de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones.

Los documentos del apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados por el Ayuntamiento y debidamente certificados por el notario público, el plano general, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, los planos tipo correspondientes a cada uno de los departamentos, casas, locales o áreas y a los elementos comunes; el reglamento del propio condominio, y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura correspondiente.

De la documentación anterior se entregarán a la administración copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

Artículo 282.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como el reglamento de éste, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 283.- En los contratos para adquisición de los derechos sobre un departamento, casa, local o área, sujeto a régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 281, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por notario público.

Artículo 284.- El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos en que, con base en el presente Código y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

Artículo 285.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 286.- Cada condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su departamento, casa, local o área, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como comunes.

Artículo 287.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

Artículo 288.- Son bienes de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, casa, local o área;

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general; y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o en la escritura constitutiva.

Artículo 289.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre si los departamentos, casas, locales o áreas.

Artículo 290.- Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Código, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 291.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

Artículo 292.- El condómino de un departamento, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de ellos, con las limitaciones de este Código y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recamaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en el artículo 315 de este Código.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas; pero en todo caso, éste es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración, para los efectos conducentes.

Artículo 293.- Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos distintos a los convenidos expresamente o de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

Artículo 294.- Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso, y los del último, no tendrán más derechos que los restantes, salvo lo que establezca el reglamento o la escritura constitutiva. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 295.- Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de su exclusiva propiedad, previa licencia respectiva que en su caso, expida el Ayuntamiento; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

Artículo 296.- En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes.

En los inmuebles de construcción vertical, sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

Artículo 297.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por las autoridades competentes del Estado o Municipio, y previo acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente;

II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble; el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repetir contra el enajenante o para hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 281, fracción IX de este Código;

III. Para realizar obras voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea; y

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administración.

No podrán llevarse a cabo obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, o que perjudiquen en cualquier forma a un condómino, sin ser el interesado en dichas obras.

Artículo 298.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos oficiales, los condóminos no podrán enajenar,

arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa o promesa de venta respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el departamento, casa o local.

Artículo 299.- Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el artículo anterior y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia al tanto en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, el de los organismos oficiales que hubieren construido o financiado el condominio.

Artículo 300.- En caso de que un condómino deseare enajenar la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, mediante escrito y por conducto de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los treinta días hábiles siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho del tanto.

Artículo 301.- Si el departamento, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o el organismo oficial que haya financiado o construido el condominio podrán subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se hubieren cerciorado de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 302.- Una misma persona no podrá adquirir, por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios de orden público financiados o construidos por organismos oficiales, bajo sanción de rescisión del contrato respectivo.

Iguales sanciones, se aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por los organismos públicos.

CAPÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN Y ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Artículo 303.- La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea.

En el reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

Artículo 304.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

I. Cuidar de la conservación de los bienes comunes;

II. Prestar los servicios a que se refiere el artículo 297, fracción I, de este Código;

III. Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales;

IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;

V. Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones; y

VI. Cumplir las disposiciones del presente Código, de la escritura constitutiva y del reglamento y velar por su observancia general.

Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

Artículo 305.- El administrador o el presidente del comité de administración será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el

condominio. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el reglamento o por la asamblea.

Artículo 306.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la competencia de la asamblea de condóminos que se reunirá cuando menos una vez al año. La asamblea, además de los asuntos comprendidos en el orden del día, conocerá del informe y de las cuentas que deberá rendir la administración; aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de allegarse los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

Artículo 307.- Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría de votos del total de los condóminos, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. Cuando un sólo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos presentes para que los acuerdos tomados por mayoría tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como presidente de la asamblea.

Los acuerdos legalmente tomados en las asambleas obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

Artículo 308.- Cualquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea que violen este Código, la escritura constitutiva o el reglamento, dentro de los treinta días hábiles que sigan a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.

Artículo 309.- Las convocatorias para asamblea se harán en forma fehaciente por la administración cuando menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del condominio.

Artículo 310.- El reglamento de administración del condominio establecerá, por lo menos, lo siguiente:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificándolos, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

II. Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio;

III. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV. Forma de convocar a la asamblea de condóminos y la indicación de la persona que la presidirá;

V. Forma de designación y especificación de las facultades del administrador;

VI. Requisitos que debe reunir el administrador;

VII. Base de remuneración del administrador en su caso;

VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador; y

IX. Los demás que establezcan la escritura constitutiva y el presente Código.

CAPÍTULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 311.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

I. El Código;

II. El Código Civil del Estado;

III. La escritura constitutiva del condominio;

IV. El reglamento de administración del condominio;

V. El contrato de adquisición o promesa de adquisición respectivo; y

VI. La legislación urbana aplicable.

Artículo 312.- Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello se deriven serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento o en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 313.- Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

Artículo 314.- Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el reglamento. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito por la administración y por el presidente del Comité de Vigilancia en su caso, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los funcionarios antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

Artículo 315.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto, en los términos de este Código, del reglamento o de la escritura constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

Artículo 316.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

Artículo 317.- Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Artículo 318.- Si quien no cumpla con sus obligaciones es un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo 315 de este Código.

CAPÍTULO VI

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

Artículo 319.- Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada por ley para tal efecto, una mayoría especial de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo o las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o a enajenar sus derechos a favor de la mayoría.

Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución de crédito.

TÍTULO SÉPTIMO

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Artículo 320.- Este Título contiene todas las disposiciones que deberán observar los fraccionadores y promoventes de condominios, sin perjuicio de aquéllas que sean específicas para cada uno de ellos y que establece este Código.

Artículo 321.- Los fraccionadores y promoventes quedarán asimismo sujetos al cumplimiento de las disposiciones que les fijen los demás ordenamientos en la materia, y las autorizaciones respectivas, así como las normas establecidas en los programas y declaratorias de desarrollo urbano.

CAPÍTULO I

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU AUTORIZACIÓN

Artículo 322.- La autorización de fraccionamientos, así como la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, serán facultad exclusiva del Ayuntamiento en sesión de Cabildo, asentada en el acta respectiva, contando con la previa opinión de la Secretaría, de la Comisión Municipal correspondiente y conforme a lo dispuesto en este Código y a los criterios expedidos por las Comisiones Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano respectiva.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior, por lo que ningún servidor público municipal en lo individual tendrá facultades al respecto.

Artículo 323.- En los casos en que la opinión de la Secretaría, o de la Comisión Municipal respectiva, relativa a la autorización de fraccionamiento o a la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, sea contraria al criterio del Ayuntamiento, éste someterá el asunto a la opinión de la Comisión Estatal, para que aquél, en sesión de Cabildo resuelva en definitiva.

Artículo 324.- La solicitud para la autorización de fraccionamiento, así como la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse por escrito ante el Ayuntamiento, a fin de que éste elabore el proyecto de dictamen respectivo y previa opinión de la Secretaría, y de la Comisión Municipal que corresponda, lo someta a su resolución en sesión de Cabildo.

La solicitud a que se refiere este artículo se presentará en seis tantos, con sus documentos y planos correspondientes.

Tratándose de condominios, el número de ejemplares de la solicitud y sus anexos, podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento.

Artículo 325.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I. Copia certificada de las escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;

III. Constancia de apeo y deslinde;

IV. Certificado de libertad de gravámenes;

V. Constancia que acredite al director responsable de la obra;

VI. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora o inmobiliaria, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

VII. Documento que acredite a la persona con capacidad para gestionar y promover trámites, con relación al fraccionamiento o condominio;

VIII. Constancias de compatibilidad urbanística;

IX. En su caso, la autorización de relotificación, fusión y/o subdivisión de terrenos, así como de fraccionamiento en el supuesto de condominio;

X. Constancias de factibilidad de prestación de los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, expedidas por las dependencias y organismos responsables;

XI. Cuando el terreno sea afectado por arroyos, ríos, red de electrificación, línea de drenaje, agua potable, teléfono, telégrafos, carreteras, ferrocarriles o análogos, presentar constancia de afectación o no afectación por la dependencia de que se trate;

XII. Si se tuviera necesidad de dar acceso o pasar servicios por terrenos de propiedad diversa a la del que se pretenda fraccionar, ya sea por condiciones topográficas del terreno, o localización de servicios existentes, deberá presentarse convenio debidamente legalizado con el o los propietarios de dichos predios;

XIII. Los siguientes documentos técnicos:

1. Si el fraccionamiento o predio se encuentra dentro del perímetro urbano de alguna localidad, un plano a escala mínima 1:10,000 que exprese su ubicación en el centro de población.

Si el fraccionamiento o predio fuese suburbano o rústico, un plano a la escala que fije el Ayuntamiento, señalando sus distancias y vías de comunicación con las localidades de importancia y cabeceras municipales más cercanas.

En ambos casos, el plano contendrá las ligas del fraccionamiento o predio, con otras zonas urbanizadas;

2. Plano topográfico del terreno destinado al fraccionamiento o condominio, a escala mínima 1:1,000, que contenga:

a) El polígono o polígonos, indicando las colindancias, rumbos y distancias de sus lados, con coordenadas UTM;

b) La configuración del terreno con curvas de nivel a cada metro; y

c) La superficie total del terreno o terrenos.

3. Plano de vialidad a escala 1:1,000, marcando sentidos de circulación vehicular, áreas de estacionamiento, señalización y demás dispositivos de vialidad;

4. Memoria de cálculo y plano de la red de agua potable, en el que se indique:

a) Datos de proyecto;

b) Localización de la fuente de abastecimiento;

c) Localización, altura y capacidad del tanque de regularización, en su caso;

d) Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías;

e) Cota de rasante, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;

f) Cuadro de cruceros;

g) Lista de piezas especiales;

h) Simbología y especificaciones; y

i) Detalle de toma domiciliaria.

5. Autorización de la Comisión Nacional del Agua respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y descarga general de aguas residuales;

6. Memoria de cálculo y plano de la red de alcantarillado, en el que se indique:

a) Datos de proyecto;

b) Tipo de material, diámetros, longitudes y pendientes de tuberías;

c) Pozos de visita, con detalle de dimensiones, y materiales;

d) Cota de plantilla y cota de rasante en los cruceros, cambios de dirección, y pozos de visita;

e) Localización y tipo de la descarga o descargas generales, indicando distancia, diámetro, cota de plantilla, y si la distancia excede de 60 metros del fraccionamiento, incluir perfil y planta de la línea de descarga;

f) Longitud, diámetro y pendiente de tubería en cada tramo;

g) Simbología y especificaciones;

h) Detalle de descarga domiciliaria; y

i) En su caso, detalle de planta de tratamiento de aguas residuales o fosa séptica con el visto bueno de la oficina de agua potable y alcantarillado.

7. Memoria de cálculo y plano de electrificación y alumbrado público del fraccionamiento o condominio, en el que se indique:

a) Estructuras que componen la red;

b) Tipo de cableado y especificaciones; y

c) Especificaciones del alumbrado público.

8. Estudio de mecánica de suelos;

9. Propuesta, en su caso, del plano de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas;

10. Especificaciones para las diversas obras de urbanización, conforme a las normas correspondientes; y

11. Plano de ductos para redes de telecomunicaciones; y

12. Los demás que a juicio del Ayuntamiento se requieran o se señalen en otras disposiciones jurídicas.

XIV. En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

1. Plano de lotificación a escala mínima 1:1000 que marque lo siguiente:

a) Orientación y localización;

b) Medidas y colindancias del polígono total;

c) Plano que indique la integración del fraccionamiento respecto a las vialidades y fraccionamientos que lo circundan;

d) Zonificación interna;

e) Distribución de secciones y manzanas con número de cada una;

f) Plano del proyecto para áreas de equipamiento urbano;

g) Áreas de donación propuestas;

h) Cota de rasante en cada crucero de calles referidas al plano topográfico;

i) Características y secciones de calles;

j) Detalles y especificaciones de pavimentos, guarniciones y banquetas;

k) Proposición de nomenclatura;

l) Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos, incluyendo las del área para equipamiento urbano;

m) Localización del arbolado y las áreas verdes; y

n) Cuadro de superficies destinadas a lotes vendibles, vialidades y áreas para equipamiento urbano, indicando cantidad y porcentaje con respecto al área total del fraccionamiento.

2. Memoria descriptiva de lotes, indicando:

a) El número total de lotes del fraccionamiento, señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas; y

b) Medidas y colindancias de todos y cada uno de los lotes del fraccionamiento, señalando a qué manzana pertenecen.

XV. Manifestación de Impacto Ambiental.

En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir plano de zonificación, que señale, en su caso, las áreas para equipamiento urbano; así como la memoria descriptiva de predios, indivisos, medidas y colindancias.

Queda a juicio del Ayuntamiento determinar cuáles documentos de los señalados en el presente artículo, se omiten de presentación por parte de los solicitantes por no ser necesarios en el caso concreto.

Tratándose de proyectos de desarrollos habitacionales, el Ayuntamiento en la autorización de fraccionamiento o de constitución de condominio, comprenderá todas aquellas autorizaciones o licencias de construcción, conexión de redes de agua potable y alcantarillado y demás trámites conexos, a efecto de que en un sólo acto se resuelva la factibilidad de ejecución del proyecto.

Salvo en los casos que refiere el artículo 339, en todos los planos y documentos técnicos deberán aparecer nombre, número de registro, domicilio y firma del director responsable de obra.

Artículo 326.- El Ayuntamiento se apoyará en la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, para estudiar el expediente del fraccionamiento o condominio, con el propósito de emitir su opinión relativa a la procedencia de la solicitud, las especificaciones y características del proyecto de urbanización y construcción, para que integre el proyecto de dictamen.

Artículo 327.- Recibida la solicitud por el Ayuntamiento será turnada a la Dirección de Obras y Servicios Públicos para su revisión y dictamen que incluirá la opinión de la Secretaría y demás dependencias y organismos competentes en términos de este Código; en caso de que falte alguno de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que subsane la omisión.

Artículo 328.- Las opiniones técnicas a que se refiere el artículo anterior, deberán ser proporcionadas al Ayuntamiento en un plazo máximo de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción a que la solicitud sea presentada a la consideración del Ayuntamiento en sesión de cabildo.

Artículo 329.- Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el artículo 328 de este Código, el Ayuntamiento procederá a analizar la solicitud, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, los aspectos técnicos y las normas de planeación urbana.

Artículo 330.- El Ayuntamiento, en sesión de Cabildo, estudiará el expediente del fraccionamiento o condominio, con base en el proyecto de dictamen que someta a su consideración el Presidente Municipal, y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva.

Artículo 331.- Toda resolución del Ayuntamiento en materia de fraccionamientos o condominios, para su validez, deberá ser suscrita por el Presidente Municipal, y el Director de Obras y Servicios Públicos Municipales.

Artículo 332.- Una vez que el Ayuntamiento, en sesión de Cabildo, haya emitido su resolución, el Presidente Municipal la notificará al interesado, indicándole en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales, estatales o municipales, al otorgamiento a título gratuito de áreas para equipamiento urbano, a las características y especificaciones de las obras de urbanización y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 333.- Cuando la solicitud de fraccionamiento o condominio haya sido aprobada, el Presidente Municipal ordenará la publicación de la autorización correspondiente, por una sola vez, en un periódico de circulación estatal, y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la oficina catastral competente. Ambos trámites se realizarán a costa del promovente.

Artículo 334.- El solicitante colocará, en lugar visible del fraccionamiento, un tablero donde se indicará el oficio de autorización del fraccionamiento y copia del plano debidamente aprobado y sellado por el Ayuntamiento, estos planos deberán contener las áreas para equipamiento urbano y señalados los lotes vendidos al día.

Artículo 335.- Los fraccionadores o promoventes sólo podrán ceder sus derechos y obligaciones respecto a su fraccionamiento o condominio, previa autorización del Ayuntamiento y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral correspondiente, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que le establecen este Código y la autorización respectiva.

Artículo 336.- El Ayuntamiento, en sesión de Cabildo podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento o condominio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y contando con la opinión de las dependencias y organismos competentes.

Artículo 337.- Cuando la solicitud de fraccionamiento o condominio haya sido rechazada por el Ayuntamiento en sesión de Cabildo, el Presidente Municipal notificará al interesado los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole, al mismo tiempo, que podrá interponer el recurso de inconformidad que establece este Código, en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que le haya sido notificada la resolución correspondiente.

Artículo 338.- Los propietarios de fraccionamientos o condominios, de cualesquiera de los tipos señalados en este Código, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización del Ayuntamiento en sesión de Cabildo, deberán solicitar la regularización de los mismos ante el Presidente Municipal, acompañando a la solicitud, la documentación que éste Código señale, para que sean sometidos a la consideración del Cabildo.

CAPÍTULO II

DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 339.- La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos o condominios podrá autorizarse por el Ayuntamiento, en las siguientes modalidades:

I. Urbanización inmediata: aquélla en la que el fraccionador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de 12 meses, a partir de la fecha de iniciación de las obras;

II. Urbanización por etapas: aquélla que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o condominio, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador o promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En todo caso, la urbanización total del fraccionamiento o condominio, deberá quedar concluida en un plazo no mayor a cinco años; y

III. Urbanización progresiva: es aquélla en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirentes de los lotes, predios,

departamentos, casas o locales. Esta modalidad únicamente se aplicará en fraccionamientos populares o en condominios de orden público.

Artículo 340.- El fraccionador o promovente deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que establecen este Código, la legislación urbana aplicable, el proyecto definitivo aprobado por el Ayuntamiento, los diversos programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Artículo 341.- El fraccionador o promovente estará obligado a costear, por su cuenta, todas las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio que señale la autorización respectiva del Ayuntamiento, incluyendo, en su caso, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como la plantación del arbolado en las vías públicas, parques y zonas destinadas a ese fin.

Artículo 342.- En centros de población con más de diez mil habitantes, la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad de un director responsable de obra debidamente registrado conforme a lo establecido en el Reglamento y Normas Técnicas para la Construcción en el Estado, y demás disposiciones aplicables; en el resto de los centros de población se efectuará bajo responsabilidad de arquitecto o ingeniero de rama afín a la construcción con título y cédula profesional legalmente expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 343.- El director responsable de obra designado para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras, de acuerdo con este Código.

Artículo 344.- La autorización de obras de urbanización es independiente de los trámites que, en su caso, se requieran para obtener la licencia de construcción de las obras de edificación.

Artículo 345.- El Ayuntamiento sólo autorizará el inicio de las obras de urbanización, cuando el fraccionador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señala el artículo 370, fracciones I, II, III y VIII así como por el artículo 374 de este Código, y las demás que le hubiere establecido la resolución de fraccionamiento o condominio correspondiente.

Artículo 346.- El Ayuntamiento y la Secretaría deberán realizar la supervisión de las obras de urbanización que ejecuten los fraccionadores o promoventes, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y características autorizadas en el proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio.

Artículo 347.- Previamente a la autorización del fraccionamiento o condominio, el fraccionador o promovente deberá enterar a las autoridades fiscales correspondientes, el importe de los derechos o cualquier otra obligación que le fijen la legislación fiscal estatal y municipal.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las obligaciones fiscales se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base la superficie vendible para la etapa correspondiente, de acuerdo a las tarifas que establezcan las leyes fiscales.

Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por el Ayuntamiento y se hubiera concedido prórroga, el fraccionador o promovente estará obligado a cubrir nuevamente las obligaciones fiscales correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Artículo 348.- El fraccionador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito al Ayuntamiento, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones deberá el fraccionador o promovente, proponerlas por escrito ante el Ayuntamiento.

Artículo 349.- El fraccionador o promovente se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización, de acuerdo al proyecto definitivo y a las que en su caso, les sean solicitadas por el Ayuntamiento, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

Artículo 350.- El fraccionador o promovente se obliga a entregar al Ayuntamiento informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o promovente por los supervisores autorizados; así como, deberá adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el período de que se trate.

Artículo 351.- Es obligación del fraccionador o promovente mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Ayuntamiento hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Artículo 352.- Previamente a la autorización del fraccionamiento o del condominio, el fraccionador o promovente deberá constituir garantía ante la Tesorería Municipal a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme este Código y la resolución del Cabildo. Dicha garantía podrá consistir a juicio del Ayuntamiento, en:

I. Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del 100% del presupuesto total de las obras de urbanización, de acuerdo a los tabuladores de precios unitarios que determine el Ayuntamiento; o

II. Hipoteca de inmueble distinto a los predios por fraccionar, o a los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior.

Artículo 353.- Cuando el Ayuntamiento resuelva que un fraccionamiento o condominio se urbanice por etapas la garantía se constituirá antes de iniciar cada una de ellas, tomando como base, para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

Artículo 354.- La garantía a que se refiere el artículo 352 de este Código no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaren que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Código y conforme a la autorización respectiva, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos; en tal supuesto procederá la municipalización del fraccionamiento o condominio en lo que corresponda.

Artículo 355.- Cumplido el plazo y trámite a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promovente solicitará al Ayuntamiento la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio en que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo será responsable ante los condóminos de que las obras de urbanización se encuentren en buen estado y los servicios urbanos se presten adecuadamente.

La asamblea de condóminos acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 356.- El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el fraccionador o promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en este Código y en la autorización;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y

IV. Deje de prestar adecuadamente los servicios a que está obligado.

Artículo 357.- El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya realizado o corregido el fraccionador o promovente.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador o promovente estará obligado a sufragar los recursos adicionales que sean necesarios.

Artículo 358.- El Ayuntamiento deberá formular un dictamen técnico, previamente a que se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el fraccionador o promovente incurrió en lo señalado en el artículo 356 de este Código. Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promovente, para que alegue lo que a su derecho convenga.

Artículo 359.- En caso de que el fraccionador o promovente no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar al Ayuntamiento, oportunamente y por escrito, la prórroga que considere necesaria, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso; el Ayuntamiento dictaminará sobre la procedencia de dicha petición.

Artículo 360.- Cuando el fraccionador o promovente de condominio haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en este Código, en la legislación urbana, en los programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva; el Ayuntamiento podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente.

Artículo 361.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir

íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición.

Cuando el fraccionamiento o condominio, o en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

Artículo 362.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras.

Artículo 363.- El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior, tendrá por objeto verificar que el fraccionador o promovente, hubiera cumplido con todas las obligaciones que le señala este Código y ejecutado las obras de urbanización, conforme el proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.

Artículo 364.- El dictamen técnico será expedido por el Ayuntamiento, con intervención de la Secretaría, debiéndose hacer del conocimiento del fraccionador o del promovente; además, en su caso, de la asociación de colonos o de la asamblea de condóminos.

En el caso de que el dictamen técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente deberá corregir a su costa las anomalías que se desprendan de dicho dictamen, para que posteriormente solicite ante el Ayuntamiento el dictamen definitivo.

Tratándose de condominios, el dictamen técnico en ningún caso implica la municipalización de los mismos toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

Artículo 365.- Tan pronto como queden concluidas a satisfacción del Ayuntamiento las obras de urbanización de un fraccionamiento o condominio y estén en uso los servicios públicos, el Presidente municipal se dirigirá a la autoridad competente a efecto de que proceda al reavalúo de la zona en los términos de la legislación catastral.

Artículo 366.- En el caso de los fraccionamientos que el Ayuntamiento autorice, la perforación y equipamiento de los pozos de agua potable que se requieran será realizada directamente por el Ayuntamiento, a costa del fraccionador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua le determine. El organismo operador del agua potable correspondiente, administrará y se hará cargo del mantenimiento de las fuentes de abastecimiento, lo mismo que de las redes de distribución y demás partes del sistema de agua potable, conforme sean puestas en operación, aún cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

Derogado.

En el caso de que previo a la autorización del fraccionamiento ya existiese pozo de abastecimiento, este pasará en calidad de mejora, con el conjunto del inmueble para ser administrado por el organismo administrador del agua potable correspondiente.

Artículo 367.- No podrá autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio, en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

I. Agua potable;

II. Alcantarillado;

III. Energía eléctrica;

IV. Alumbrado público; y

V. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos.

Artículo 368.- Para los efectos del artículo anterior también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio del Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES Y PROMOVENTES DE CONDOMINIOS

Artículo 369.- Los fraccionadores o promoventes de condominios gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que les señala este Código, otras disposiciones jurídicas o la autorización específica para fraccionar o constituir el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 370.- Los fraccionadores y promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

I. Ejecutar, en su caso y por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que les correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento o condominio que les hayan autorizado;

II. Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

III. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno destinadas para equipamiento urbano que les señale este Código y la autorización respectiva;

IV. Pagar en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

V. Iniciar en tiempo las obras de urbanización, previa autorización del Ayuntamiento;

VI. Informar al Ayuntamiento del avance en la ejecución de las obras de urbanización;

VII. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por el Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

VIII. Informar por escrito al Ayuntamiento respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento o condominio;

IX. Solicitar al Ayuntamiento la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, en el caso de fraccionamientos, así como de los departamentos, casas, locales o áreas cuando se trate de condominios, y enajenarlos de acuerdo a las características que establecen este Código y la autorización respectiva; y

X. Las demás que le señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 371.- De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de cada inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, el Ayuntamiento determinará las áreas para equipamiento urbano que, conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deban transferir los promoventes a favor del Ayuntamiento.

Artículo 372.- Para los efectos del artículo anterior, las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, serán los siguientes:

I. Tratándose de condominios verticales habitacionales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento, como mínimo, una superficie

de terreno debidamente urbanizada, equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento o vivienda;

II. Tratándose de condominios horizontales habitacionales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento el 10% del área total del terreno, para el caso de condominios tipo medio y de interés social; y el 15% para condominios residenciales;

III. Tratándose de condominios horizontales o verticales comerciales, industriales o especiales, el promovente deberá donar a título gratuito a favor del Ayuntamiento, el 5% de la superficie neta vendible; y

IV. Tratándose de condominios mixtos habitacionales, comerciales, industriales o especiales el promovente deberá donar al Ayuntamiento en lo procedente, el porcentaje de superficie conforme a lo dispuesto en las normas y criterios señalados en las fracciones anteriores.

Artículo 373.- El fraccionador o promovente estará obligado a formalizar a su costa las donaciones a favor del Ayuntamiento en los lugares y superficies que de acuerdo al tipo de fraccionamiento o condominio autorizado le sean señalados, así como a escriturar las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano.

El fraccionador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento que por la extensión del fraccionamiento o condominio, o bien, por motivos técnicos, le autorice a adquirir la superficie del área para equipamiento urbano en otro predio de valor equivalente; a ejecutar obras de beneficio comunitario; o a cubrir en efectivo las donaciones a las que está obligado, debiendo determinarse el monto de dicho pago, al valor comercial de la superficie que le hubiese correspondido donar en los términos de este Código. El avalúo de referencia y el pago en efectivo deberá ser aprobado en sesión de Cabildo, al momento en que éste autorice el fraccionamiento, y en su caso el condominio.

Artículo 374.- El fraccionador o promovente tendrá la obligación de obtener previamente, por parte del Ayuntamiento, la autorización respecto a la publicidad para promover la venta de lotes, o en su caso, de los predios, departamentos, viviendas, casas o locales; en caso de no hacerlo, se hará acreedor a las sanciones que establece este Código.

Artículo 375.- Será facultad del Ayuntamiento, precisar los terrenos que le deban ser transferidos a título gratuito para equipamiento urbano, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, debiendo tomar en cuenta al realizar la selección, aquellas áreas que satisfagan de mejor forma los servicios que requieran los colonos del propio fraccionamiento o en su caso, los condóminos y la comunidad en general, y se ajusten a la zonificación respectiva.

Artículo 376.- En caso de que el fraccionamiento o condominio, se ubique en la jurisdicción de dos o más municipios, las obligaciones del fraccionador o promovente, se distribuirán proporcionalmente a favor de cada uno de los ayuntamientos.

Artículo 377.- Es obligación del fraccionador o promovente, durante el período de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento y condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores en sus labores, debiendo el fraccionador o promovente en todos los casos, informar por escrito al Ayuntamiento el nombre del o los residentes que señale para tal efecto.

Artículo 378.- El fraccionador mientras no municipalice el fraccionamiento, estará obligado a:

I. Prestar los servicios de vigilancia y limpia;

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; y

III. Mantener en condiciones de funcionalidad la totalidad de los servicios y áreas verdes.

El fraccionador podrá repercutir equitativa y proporcionalmente entre los colonos el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice el fraccionamiento. El Ayuntamiento controlará al fraccionador en la repercusión del costo de los servicios.

Artículo 379.- El Ayuntamiento podrá convenir con el fraccionador la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, previa repercusión del pago de éstos a los adquirentes de los lotes; para tales efectos, el Ayuntamiento cobrará las cuotas que correspondan, a cuenta del fraccionador, mientras no sea municipalizado el fraccionamiento.

TÍTULO OCTAVO

DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA

Artículo 380.- A fin de que las familias residentes en el territorio del Estado puedan disfrutar de una vivienda digna y decorosa se establecen el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este Código, que conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de la Administración Pública Estatal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos federal y de los municipios, así como la concertación de acciones con las organizaciones de los sectores social y privado; todo ello conforme a los lineamientos generales de la política estatal de vivienda.

Artículo 381.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, en congruencia con el Sistema Nacional, como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda en el Estado.

Artículo 382.- Los lineamientos generales de la política estatal de vivienda son los siguientes:

I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II. La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social y popular, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

III. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

IV. El mejoramiento del inventario habitacional y la organización y estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural para el bienestar de la familia;

V. La promoción de la participación activa y responsable de los sectores social y privado, mediante acciones concertadas, en donde se establezcan los estímulos correspondientes, para canalizar sus recursos y esfuerzos al auspicio de la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular, así como la construcción y mejoramiento de vivienda en renta;

VI. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con las de los gobiernos federal y municipales

y con los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Nacional, para la satisfacción de las necesidades habitacionales del Estado;

VII. El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

VIII. El impulso a la función de la vivienda, como factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población rural en su medio;

IX. El apoyo a la construcción de la infraestructura y equipamiento de servicios para la vivienda de interés social y popular, a través de la participación organizada de la comunidad;

X. La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;

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

XII. La promoción de actividades solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda; y

XIII. La información y difusión de los programas de vivienda, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.

Artículo 383.- Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política estatal de vivienda que establece este Código comprenden:

I. La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda de interés social y popular;

II. Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en materia de tierra para vivienda;

III. Los estímulos y fomentos para la producción, distribución y uso de materiales básicos y asistencia técnica para la construcción;

IV. Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda de interés social y popular;

V. La promoción y fomento a las sociedades cooperativas de vivienda y de otras formas de gestión solidaria; y

VI. Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con los gobiernos federal y municipales, con los sectores social y privado, para el establecimiento del Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Sistema Nacional.

Artículo 384.- Para los efectos de este Código se entiende por vivienda de interés social, aquélla cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo general vigente en el Estado elevado al año.

La vivienda popular es aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general elevado al año vigente en el Estado.

Artículo 385.- La programación de las acciones públicas estatales de vivienda se sujetará a las previsiones de este Código, a los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, así como a los programas estatal y municipales de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 386.- El Sistema Estatal de Vivienda se integrará por:

I. El Programa Estatal de Vivienda;

II. Los programas operativos anuales que elaboren conjuntamente la Secretaría y las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, a fin de regular la ejecución de las acciones habitacionales; y

III. Los programas municipales de vivienda.

Artículo 387.- El Programa Estatal de Vivienda, como programa sectorial derivado del Plan Estatal de Desarrollo, será integrado por la Secretaría, con base en los programas que formulen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal involucradas, y las organizaciones sociales y privadas interesadas; y con la aprobación de las Comisiones Estatal y Municipales, los ayuntamientos, y el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

Artículo 388.- La Secretaría someterá a la consideración del Ejecutivo el Programa Estatal de Vivienda, y una vez que éste lo apruebe, deberá publicarse en el Periódico Oficial del

Estado así como una versión abreviada en el diario de mayor circulación en la Entidad, debiendo la Secretaría mantener el Programa a disposición del público para su consulta.

Artículo 389.- Una vez aprobado y publicado el Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y municipales.

Artículo 390.- El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

I. Un nivel de antecedentes con el diagnóstico de los problemas habitacionales que inciden en el Estado y su pronóstico a tres, seis y diez años;

II. Objetivos generales y particulares, base para el desarrollo de la estrategia habitacional;

III. Metas compatibles con los medios y recursos disponibles para lograrlas, de acuerdo a las líneas de acción planteadas;

IV. La estrategia general para alcanzar las metas y las pautas para la programación anual;

V. Vinculación del Programa con el presupuesto estatal;

VI. La congruencia con los programas de desarrollo económico, social y urbano;

VII. Los mecanismos de coordinación con la Federación y municipios;

VIII. Los lineamientos de concertación con los sectores social y privado;

IX. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos; y

X. Los demás que señale el Plan Estatal de Desarrollo.

Artículo 391.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Estatal de Vivienda serán, entre otros, los siguientes:

I. Adquisición, aprovechamiento y enajenación de tierra para vivienda y regulación del mercado de inmuebles dedicados a los fraccionamientos de interés social y populares, y a los condominios de orden público;

II. Obtención de recursos económicos para ser aplicados a la vivienda de interés social y popular, fomentando los estímulos que faciliten la inversión pública y privada en materia de construcción de vivienda;

III. Integración de una red regional de producción y distribución de materiales de construcción;

IV. Apoyo a la autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

V. Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

VI. Adopción de reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda;

VII. Aplicación de los recursos financieros para vivienda de interés social y popular;

VIII. Construcción y mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

IX. Apoyo a la construcción y mejoramiento de vivienda por medio de la participación social organizada y sociedades cooperativas;

X. Adopción de normas de diseño para la construcción de vivienda, coordinación modular de componentes físicos y espacios arquitectónicos y la aplicación de tecnologías adecuadas social y ecológicamente; y

XI. Promoción y apoyo a los programas municipales de vivienda.

Artículo 392.- A fin de dar cumplimiento al Programa Estatal de Vivienda, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y municipales deberán:

I. Dar apoyo al establecimiento de unidades y parques de producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular;

II. Promover ante las autoridades correspondientes, el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

III. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales, estimulando el mejoramiento de la vivienda y la construcción de ésta en arrendamiento;

IV. Apoyar la creación de sociedades cooperativas dedicadas a la construcción y mejoramiento de vivienda; y

V. Establecer los medios para capacitar y dar asistencia técnica a grupos sociales organizados para el desarrollo habitacional.

Artículo 393.- Los programas operativos anuales de vivienda deberán contener:

I. La vinculación de estos programas con los objetivos y metas previstos en el Plan Estatal de Desarrollo, en el Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta y su articulación con las acciones de vivienda señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de vivienda por alcanzar;

V. La congruencia con los programas sectoriales de desarrollo urbano y de ecología;

VI. El plazo de ejecución de sus obras;

VII. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

IX. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

X. El establecimiento de las acciones de vivienda, que se concertarán con los municipios, la Federación y con los sectores social y privado.

Artículo 394.- Los programas municipales de vivienda deberán contener los elementos que se señalan en los artículos 390 y 391 de este Código, ajustados a las características de cada Municipio.

Artículo 395.- La Secretaría, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y con los ayuntamientos, establecerá los mecanismos y

medidas de financiamiento de los programas estatal y municipales de vivienda, así como los sistemas de control y evaluación de los mismos.

Artículo 396.- Los programas sectoriales y operativos que elaboren el Gobierno Estatal y los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, se orientarán entre otros, a los siguientes aspectos:

I. Promover la transferencia de los recursos económicos necesarios para la realización de las acciones de vivienda previstas en los programas;

II. La transferencia o enajenación de terrenos de propiedad federal, a favor del Gobierno Estatal y de los municipios, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales y otros ordenamientos aplicables;

III. Vinculación de las políticas y de los programas estatal y municipales de vivienda con el Sistema Nacional de Vivienda;

IV. Adopción de medidas y normas técnicas, para el establecimiento de las unidades de producción y distribución de materiales básicos;

V. Establecimiento de mecanismos tendientes a la descentralización de las acciones de vivienda;

VI. Establecimiento de medidas que den apoyo a los gobiernos estatal y municipales, en la programación de acciones de vivienda;

VII. Desarrollar los sistemas de información y evaluación, que faciliten la realización de las acciones de vivienda;

VIII. El apoyo a las sociedades cooperativas de vivienda; y

IX. Las bases de concertación con los grupos sociales y con los particulares organizados.

Artículo 397.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, fomentarán la participación de los sectores social y privado en el desarrollo de acciones de vivienda, ajustándose a lo previsto en este Código y en los programas respectivos, a través de la Comisión Estatal y de las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II

DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES

DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA

Artículo 398.- Las acciones públicas estatales y municipales, tendientes a promover la producción y distribución de materiales y componentes básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular, darán prioridad a los requerimientos de las sociedades cooperativas de vivienda, a personas de escasos recursos que autoconstruyan su vivienda y a la población rural para la construcción y mejoramiento de su vivienda.

Dichas acciones, se impulsarán con base en las modalidades que dicte el interés público y con la participación de los sectores público, social y privado, que tiendan a reducir su costo y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

Artículo 399.- El Gobierno del Estado, en coordinación con los ayuntamientos, fomentará la creación y mejoramiento de normas técnicas para el establecimiento y operación de parques de producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular.

En dichos parques se dará asesoría a los adquirentes de materiales, a fin de que les den un uso adecuado y en su caso, proporcionarán prototipos de vivienda, especificaciones de obra y orientación para obtener las licencias y permisos de construcción que sean necesarios.

Artículo 400.- A fin de asegurar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social y popular, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en coordinación con los ayuntamientos, celebrarán con los particulares y grupos sociales organizados, los convenios que sean necesarios.

Artículo 401.- Las dependencias de la Administración Pública Estatal y los ayuntamientos expedirán las normas necesarias para evitar la intermediación y especulación con los materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social y popular.

CAPÍTULO III

DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA

Artículo 402.- Las normas de diseño arquitectónico y tecnología para la construcción de vivienda de interés social y popular serán formuladas por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, con el apoyo de la Secretaría y las Comisiones Estatal y Municipales, tendrán como objetivo propiciar la calidad y seguridad de las construcciones, con la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda.

Artículo 403.- Las normas de diseño arquitectónico deberán tomar en cuenta:

I. Los espacios interiores y exteriores de las viviendas;

II. Las áreas mínimas e interrelación de espacios;

III. Los elementos funcionales y de servicios de la vivienda;

IV. La tipificación de sus componentes;

V. El ecodiseño de prototipos básicos de vivienda, así como una tipología de conjuntos habitacionales;

VI. La asistencia técnica que se brindará en apoyo a los sectores social y privado en materia de construcción de vivienda;

VII. Las condiciones y características de habitabilidad y de seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción; y

VIII. Las modalidades de las acciones de vivienda.

Artículo 404.- Las normas de tecnología para la construcción de viviendas deberán considerar:

I. Sistemas de edificación y tecnologías adecuadas a la región o localidad;

II. La calidad y tipo de los materiales, productos, componentes, elementos y procedimientos de construcción de las viviendas;

III. La utilización de ecotécnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda; entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua y sus sistemas de reutilización;

IV. La producción normalizada de sistemas, componentes y materiales con el fin de consolidar la tecnología nacional;

V. La optimización de recursos y abatimiento de costos de construcción de viviendas;

VI. El uso de fuentes alternas de energía y materiales no convencionales;

VII. Los procedimientos para racionalizar la producción masiva de vivienda; y

VIII. La adecuación de la tecnología a los requerimientos sociales y regionales y a las características de la población urbana y rural, estableciendo procedimientos de investigación y experimentación tecnológicas.

Artículo 405.- Los ayuntamientos con el apoyo de la Secretaría y las Comisiones Estatal y Municipales formularán las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales, así como las reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda de interés social y popular, procurando que dichas acciones queden a cargo de los usuarios.

Artículo 406.- El Gobierno Estatal y los ayuntamientos realizarán las acciones tendientes a la ejecución de las resoluciones en materia de vivienda emitidas por las Comisiones Estatal y Municipales.

CAPÍTULO IV

DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y ASIGNACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 407.- A fin de que la población del Estado cuente con los créditos suficientes que sean destinados a la producción y mejoramiento de su vivienda de interés social y popular, el Gobierno del Estado en coordinación con los ayuntamientos y de acuerdo a lo convenido con las instituciones financieras y crediticias, con base en lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, formulará las reglas y procedimientos mediante los cuales se regularán la operación y otorgamiento de dichos créditos.

Artículo 408.- Tratándose de proyectos habitacionales ejecutados por el Gobierno del Estado o por los ayuntamientos, éstos a través de las dependencias u organismos competentes, sólo podrán conceder a una persona en lo individual, el crédito suficiente para la construcción, adquisición o mejoramiento de una vivienda de interés social y popular.

Para el otorgamiento de los créditos a que se refiere el párrafo anterior, todos los posibles beneficiarios tendrán los mismos derechos, pero en igualdad de circunstancias se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y a quienes tengan a su cargo una familia.

Será causa de rescisión del contrato que otorgue dichos créditos el hecho de que el acreditado o beneficiario utilice la vivienda para fines distintos al de habitación, que no la utilice personalmente o con su familia o, la dé en arrendamiento.

Artículo 409.- Los créditos que se otorguen para la construcción o mejoramiento de vivienda se darán con base en la tasa de interés que fijen las autoridades competentes, para el caso de las viviendas de interés social y popular.

Artículo 410.- En los conjuntos habitacionales, ya sean fraccionamientos o condominios, construidos o financiados por dependencias y entidades federales, estatales o municipales, ninguna persona por sí o por interposición de terceros, podrá adquirir la propiedad o posesión de un lote o vivienda, siendo propietario de algún inmueble ubicado en el centro de población donde se encuentre dicho conjunto habitacional, ni tampoco persona alguna podrá adquirir más de un lote o vivienda en los mismos.

Artículo 411.- Tratándose de los conjuntos habitacionales señalados en el artículo anterior, en los contratos que se celebren con motivo de la enajenación de sus lotes o viviendas, deberá estipularse que el beneficiario ocupará ininterrumpidamente por cinco años el lote o vivienda asignado, contados a partir de la celebración del contrato respectivo, por lo que durante dicho plazo, no podrá enajenar, arrendar o transmitir sus derechos, salvo autorización expresa en contrario, otorgada por la autoridad competente, quien indicará la persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos para la enajenación de lotes o viviendas de ese tipo.

Artículo 412.- En los conjuntos habitacionales a que se refieren los artículos anteriores, serán nulas de pleno derecho y no producirán efecto jurídico alguno las transmisiones de lotes o viviendas que se celebren contraviniendo las disposiciones de este Código.
En todo caso, los notarios públicos y demás fedatarios, así como el Registro Público de la Propiedad y el Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios, que contravengan las citadas disposiciones.

Artículo 413.- Los organismos públicos federales, estatal y municipales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que ejecuten, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate, lo que permitirá una adjudicación oportuna y evitará la especulación con la vivienda de interés social y popular.

TÍTULO NOVENO

DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

Artículo 414.- Se declaran de utilidad pública e interés social las acciones, obras e inversiones que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de adquirir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares y al desarrollo desequilibrado en los centros de población de la Entidad.

Artículo 415.- La ejecución de acciones a fin de obtener reservas de suelo para desarrollo urbano y la vivienda regularización de la tenencia de la tierra deberán atender problemas conexos, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral de las propiedades.

Artículo 416.- El Gobierno del Estado, conjuntamente con los ayuntamientos, administrará las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana y protección ecológica, a fin de destinarlas a los programas que consideren pertinentes, como son los de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 417.- Con el objeto de cumplir con los lineamientos previstos en el presente Título las acciones, obras e inversiones que realicen los gobiernos estatal y municipales, se sujetarán a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y de vivienda.

CAPÍTULO I

DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

Artículo 418.- Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como el mecanismo de coordinación entre los tres niveles de gobierno y de concertación con los sectores social y privado, a fin de determinar la adquisición del suelo para las reservas territoriales que se requieran, con el propósito de ordenar y regular el actual desarrollo así como el futuro crecimiento de los centros de población de la Entidad.

Artículo 419.- Las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad se determinarán con base en los programas y declaratorias correspondientes de desarrollo urbano y de vivienda.

Artículo 420.- El Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda tendrá por objeto:

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, industrial y la vivienda;

II. Evitar la especulación en el mercado inmobiliario y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

III. Evitar y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas, mediante la oferta de la tierra urbana que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y destinos que señalen los programas y declaratorias de desarrollo urbano;

V. Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano-industrial y la vivienda;

VI. Articular los estudios y la programación de acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano;

VII. Establecer normas para la adquisición, aprovechamiento y transmisión de suelo urbano y de reservas territoriales; y

VIII. Integrar las acciones, obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requieran el desarrollo del suelo urbano y las reservas territoriales.

Artículo 421.- La constitución de reservas territoriales en centros de población que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano se establecerá mediante la declaratoria de reservas, de conformidad a lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y en la legislación agraria aplicable.

Artículo 422.- Los gobiernos estatal y municipales deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, a fin de orientar el crecimiento urbano hacia las áreas más adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento del suelo, dentro de las estrategias y políticas de los programas de desarrollo urbano y las declaratorias respectivas.

Artículo 423.- Las acciones previstas en los artículos anteriores deberán ejecutarse en coordinación con las del Gobierno Federal, a efecto de contribuir a la normatividad de la tenencia y aprovechamiento adecuado del suelo urbano.

Asimismo, se coordinarán las acciones de los tres niveles de gobierno para establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano respectivos, relativas a la expropiación o aportación de tierra ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal.

Artículo 424.- A efecto de racionalizar las obras e inversiones destinadas a la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en las reservas territoriales declaradas, se deberán realizar los estudios conducentes para programar su ocupación y aprovechamiento.

Artículo 425.- Corresponde a la Federación, a los gobiernos estatal y a los municipales realizar las acciones que agilicen la adquisición de reservas territoriales, para la construcción de vivienda de interés social y popular y para la ejecución de obras públicas.

Artículo 426.- La Secretaría, en coordinación con los ayuntamientos, efectuará los estudios necesarios, a fin de determinar las necesidades de suelo y reservas territoriales que existen en el Estado para ser destinadas al desarrollo urbano y a la construcción de vivienda, tomando en cuenta las necesidades presentes y las del futuro inmediato, los que servirán de base para su adquisición y urbanización.

Artículo 427.- La Secretaría, en coordinación con los ayuntamientos, formulará un inventario de terrenos que puedan ser aprovechados en programas de desarrollo urbano y de vivienda, con base en las condiciones mínimas de infraestructura y equipamiento urbano así como la posibilidad de introducción de servicios públicos al menor costo y tiempo posibles.

Artículo 428.- Las dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal podrán adquirir y enajenar terrenos destinados a la realización de programas de desarrollo urbano, industrial y de vivienda, mediante la autorización de la Secretaría, cuando se cumplan con los requisitos siguientes:

I. Que exista autorización técnica de la Secretaría;

II. Que en el programa operativo anual autorizado se prevea la enajenación o adquisición;

III. Que existan los medios de financiamiento necesarios;

IV. Que sea acorde con la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento;

V. Que sea compatible con lo establecido en los programas de desarrollo urbano y de vivienda y las disposiciones que regulan el aprovechamiento del suelo; y

VI. Que en el caso de enajenaciones, las autorice la Legislatura del Estado.

Artículo 429.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno Estatal y los ayuntamientos establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para vivienda se orientarán preferentemente:

I. A la promoción de obras para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y adecuada;

II. A la regulación del mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda, a fin de evitar su especulación;

III. A asegurar la disponibilidad del suelo y reservas territoriales para la ejecución de acciones habitacionales; y

IV. A facilitar los trámites expropiatorios de terrenos destinados a satisfacer necesidades de tierra para vivienda de interés social y popular.

Artículo 430.- El Ejecutivo Estatal, previa autorización de la Legislatura del Estado, podrá transferir áreas o predios del Estado a los municipios, dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal, a la Federación y las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, industrial y de vivienda de interés social o popular, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano y de vivienda y las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II. Que las áreas o predios sean aptos para la ejecución de las acciones de vivienda o de desarrollo urbano-industrial;

III. Que cuente con un programa financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo urbano-industrial y de vivienda; y

IV. Que se cumpla con los requisitos señalados en este Código para los fraccionamientos o condominios.

Artículo 431.- Cualquier enajenación de predios que, a favor de particulares, realicen las dependencias y entidades estatales o municipales, de acuerdo con este Título, estará sujeta a las siguientes normas:

I. Que el solicitante acredite que tiene establecida su residencia o centro de trabajo en la localidad, por lo menos un año antes de la presentación de la solicitud;

II. Que el solicitante o su cónyuge, no sea propietario de casa habitación o de terreno en la localidad;

III. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;

IV. La superficie corresponderá al lote tipo o de tamaño promedio del centro de población, según la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables;

V. Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito se otorgará a la tasa de interés que para vivienda de interés social y popular fijen las autoridades competentes; y

VI. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 432.- El precio de los lotes y predios se determinará de manera independiente de los costos y precios de las urbanizaciones, de la edificación y de los eventuales servicios específicos que existan.

Artículo 433.- Los Ayuntamientos podrán adquirir inmuebles para la ejecución de programas de desarrollo urbano, industrial y de vivienda, justificada que sea su utilidad pública.

Para realizar enajenaciones de predios con tales fines, requerirán autorización previa de la Legislatura del Estado.

Artículo 434.- La asignación o enajenación de suelo para vivienda de interés social y popular, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Dirigirse a la población con ingresos máximos de hasta ocho veces el salario mínimo general del Estado, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos; y

II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y popular deberá cumplir con las normas mínimas de habitabilidad y seguridad.

Artículo 435.- Los gobiernos estatal y municipales otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social y popular.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar para los fines antes señalados, convenios de concertación con el gobierno federal, con notarios públicos, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda y promotores inmobiliarios.

CAPÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 436.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

Artículo 437.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

I. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

III. Ningún jefe de familia, su cónyuge, ni sus dependientes económicos, podrán resultar beneficiados por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y programas de desarrollo urbano.

Artículo 438.- Para los efectos de este Código, se entiende por asentamientos humanos irregulares, a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

Artículo 439.- La Secretaría y los ayuntamientos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece el mismo, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante la Secretaría o los ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Artículo 440.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, se procederá conforme a lo previsto en este Código y en la Ley Agraria.

Artículo 441- La Secretaría y el Ayuntamiento, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier obra y/o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del

ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones de este Código, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Artículo 442.- En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos o áreas estén contemplados en las declaratorias como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría y el Ayuntamiento acudirán ante las Comisiones Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano, a efecto de que éstas analicen tal situación, y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

Artículo 443.- Para los efectos de este Código se entiende por regularización de la tenencia de la tierra, la legitimación de la posesión y la propiedad del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población.

La instancia encargada de ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra será el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas o aquél que el titular del Poder Ejecutivo del Estado faculte para ello.

Artículo 444.- El dictamen que emitan las Comisiones Estatal y Municipales, respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano, deberá contener:

I. Factibilidad jurídica;

II. Factibilidad técnica urbanística;

III. La representación de un beneficio social y público; y

IV. Congruencia con los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 445.- En caso de ser negativo el dictamen de procedencia respecto a la regularización que emitan las Comisiones a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría o los Ayuntamientos podrán promover el desalojo del asentamiento humano, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y/o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

Artículo 446.- Una vez que las autoridades competentes hayan ejecutado el decreto expropiatorio del predio a regularizar, la beneficiaria de dicha expropiación en su calidad de fraccionador, integrará ante el Ayuntamiento el expediente respectivo, a fin de que éste a su

vez, lo presente en sesión de Cabildo para su estudio y en su caso, autorice dicho fraccionamiento por regularización, cumpliendo los requisitos que este Código establece para el caso de fraccionamientos.

Artículo 447.- La Secretaría solicitará a la Secretaría de la Reforma Agraria la constitución de las zonas de urbanización ejidal en todos y cada uno de los ejidos del Estado que lo requieran, de conformidad con los programas de desarrollo urbano; para lo cual, se dará intervención a las Autoridades federales que tengan injerencia y al Ayuntamiento a fin de que ejerzan sus atribuciones en el establecimiento de dichos asentamientos humanos.

Artículo 448.- La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente, mediante la cooperación de los asentados.

TÍTULO DÉCIMO

DE LAS NOTIFICACIONES, TÉRMINOS E INSPECCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 449.- Todas las resoluciones, sobre cuestiones particulares, emitidas por las autoridades que señala este Código deberán ser notificadas personalmente al interesado entregándole copia de las mismas.

Artículo 450.- Las notificaciones personales se harán de acuerdo a las siguientes bases:

I. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;

II. En el último domicilio que hubiere señalado el interesado ante las autoridades administrativas o en su defecto, en el domicilio en que deba llevarse a cabo la inspección;

III. En caso de que el particular que haya de ser notificado tenga su domicilio fuera del Estado, se le hará la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo; y

IV. A las autoridades que señala este Código, se les notificará mediante oficio entregado por mensajero o por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 451.- Las notificaciones surtirán sus efectos el día hábil siguiente al en que se hubieren hecho, considerándose como días hábiles, sólo aquéllos en que se encuentren abiertas al público las oficinas de las autoridades señaladas en este Código y durante el horario normal de labores.

Las autoridades, en su caso, podrán habilitar, mediante acuerdo escrito, horas o días inhábiles para la práctica de actuaciones determinadas.

Artículo 452.- La representación de las personas físicas o morales ante las autoridades se acreditará mediante escritura pública o carta poder del otorgante, ante dos testigos y ratificadas las firmas ante la autoridad administrativa correspondiente.

En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios.

Los interesados podrán autorizar por escrito, en cada caso, a persona que en su nombre reciba notificaciones, ofrezca y rinda pruebas e interponga los recursos que establece este Código.

Artículo 453.- Para comprobar que se han acatado las disposiciones de este Código, la Comisión del Patrimonio Cultural, la Secretaría o los ayuntamientos, podrán ordenar la práctica de visitas de inspección o supervisión, para lo cual, bastará con que el visitador se identifique ante la persona con la que se entienda la diligencia, mediante credencial vigente, expedida por la autoridad correspondiente.

Cuando el visitador advierta que en el lugar de la visita se están cometiendo o se pueden cometer violaciones graves a lo dispuesto en este Código, rendirá informe por escrito a su superior jerárquico, a efecto de que la visita se realice cumpliendo las siguientes formalidades:

I. La visita se practicará por mandamiento de autoridad competente, que expresará:

a) El nombre de la persona que deba recibir la visita y el lugar donde deba llevarse a cabo. Cuando se ignore el nombre de la persona que deba ser visitada, se señalarán datos suficientes que permitan su identificación;

b) El nombre de las personas autorizadas para practicar la diligencia, las cuales podrán ser sustituidas por la autoridad que expidió la orden, comunicando por escrito al visitado, el nombre de los substitutos; y

c) La determinación precisa del objeto de la visita;

II. Al iniciar la visita, los visitadores entregarán la orden al visitado o a su representante y en el mismo acto se identificarán;

III. El visitado será requerido para que nombre a dos testigos y, en ausencia o por negativa de aquél, los testigos serán designados por el personal que practique la visita;

IV. El visitado estará obligado a proporcionar y poner a disposición de los inspectores o supervisores, desde el inicio de la diligencia hasta la terminación de ésta, la documentación que conforme a este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables deba poseer. Los visitadores podrán sacar copia de la documentación del visitado que estimaren necesaria, para que, previo cotejo con la original, se certifique y sea anexada a las actas finales o parciales que se levanten durante o con motivo de la visita;

V. Los visitadores harán constar en una acta los hechos u omisiones observados, y al concluir la visita cerrarán ésta, haciendo constar los resultados en forma circunstanciada;

VI. Será suficiente para la validez del acta, que el visitado o la persona con quien se entienda la diligencia, así como los testigos y cualquiera de los visitadores la firmen. Si los visitados o los testigos se negaren a firmar, lo harán constar el o los visitadores, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento, debiéndose entregar, en todo caso, un ejemplar del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia; y

VII. Con las mismas formalidades indicadas en la fracción anterior, se levantarán actas parciales o complementarias para hacer constar hechos concretos que se hubieren presentado durante la visita o después de su conclusión, debiendo anexarlas al acta final.

Artículo 454.- Los visitados que no estén conformes con el resultado de la visita, podrán inconformarse con los hechos contenidos en el acta final, mediante escrito que deberán presentar ante las autoridades competentes, dentro de los quince días hábiles siguientes al inmediato posterior a aquél en que se cerró el acta.

Al escrito de inconformidad acompañarán las pruebas documentales pertinentes y vinculadas con los hechos que pretendan desvirtuarse, siempre que no las hubieren presentado ya durante el desarrollo de la visita.

Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no los hubieran desvirtuado con las pruebas a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán por consentidos.

Las autoridades competentes, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir del siguiente al del vencimiento del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo, emitirán la resolución debidamente fundada y motivada que conforme a derecho proceda, la cual se notificará personalmente, siguiendo el procedimiento que para notificaciones de esa naturaleza, establece este Código.

Lo anterior, sin perjuicio de que las autoridades competentes, cuando proceda, impongan las medidas de seguridad que correspondan.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 455.- Las autoridades competentes a que se refiere este Código tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

Se considerarán autoridades competentes para ordenar las medidas de seguridad, así como la determinación de infracciones y sanciones, a la Comisión del Patrimonio Cultural, a la Secretaría y a los ayuntamientos, dichas autoridades podrán disponer en resolución escrita, fundada y motivada, previa audiencia del interesado los actos a que se refiere este Título.

Artículo 456.- La Comisión del Patrimonio Cultural, independientemente de las sanciones que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, podrá imponer las sanciones administrativas establecidas en este Código, de acuerdo a las siguientes bases:

I. A quien dañe o destruya bienes declarados del patrimonio cultural del Estado, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurra;

II. A quien efectúe cualquier acto traslativo de dominio de un bien declarado del patrimonio cultural sin registrarlo, o sin incluir en el contrato respectivo la cláusula correspondiente;

III. A los propietarios de inmuebles declarados del patrimonio cultural, que por dolo, mala fe o negligencia, propicien la destrucción o deterioro del bien de su propiedad;

IV. Al director responsable de la obra que realice cualquier tipo de trabajo en bienes del patrimonio cultural del Estado, sin contar con la previa autorización, de acuerdo a lo previsto en este Código; y

V. A quien teniendo la autorización correspondiente, realice las obras sin ajustarse a los términos de la autorización.

Artículo 457.- Se entenderá por medidas de seguridad la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo en este Código, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones.

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 458.- Para los efectos de este Código, se considerarán como medidas de seguridad:

I. La suspensión de obras, servicios y actividades;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;

III. La desocupación de inmuebles;

IV. La demolición de construcciones;

V. El retiro de instalaciones;

VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;

VII. La advertencia pública, empleando los medios publicitarios idóneos para dar a conocer cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios; y

VIII. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

Artículo 459.- Se entenderá por infracción la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en este Código, la cual será sancionada de acuerdo con lo establecido en el mismo.

Artículo 460.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;

II. Multa por el equivalente de uno hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el 10% del valor comercial de los inmuebles;

III. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este Código;

IV. La revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

V. La intervención administrativa de la empresa;

VI. La cancelación del registro del director responsable de obra correspondiente;

VII. La prohibición de realizar determinados actos u obras; y

VIII. El arresto hasta por 36 horas.

Artículo 461.- Serán nulos de pleno derecho los actos jurídicos, convenios o contratos que celebren los sujetos de este Código que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, sin que previamente hubieren sido autorizados por el ayuntamiento en los términos de este Código.

La nulidad que establece este artículo, será independiente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hiciere acreedor el infractor.

Artículo 462.- La persona que ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente hayan sido aprobadas las obras de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por el Ayuntamiento se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé este Código.

Artículo 463.- Comete el delito de fraude especial, el que engañando a alguno o aprovechándose del error en que este se halla, se haga ilícitamente de una cosa o alcance un lucro indebido para si o para otro, siempre que:

I. Por sí o por interpósita persona, cause perjuicio al fraccionar, transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local de un condominio o fraccionamiento, con o sin construcciones, sin contar con la previa autorización de las autoridades competentes; y

II. Contando con la autorización de fraccionamiento o condominio, no satisfaga los requisitos señalados por el Ayuntamiento respectivo.

Al autor de este delito se le impondrán las sanciones previstas en el artículo 339 del Código Penal vigente en el Estado, atendiendo en cada caso, al valor de lo defraudado.

Artículo 464.- Los servidores públicos que tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan este Código; que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales o se aprovechen de ellos, exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de uno a treinta días de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo.

Se harán efectivas las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que se hubiere incurrido.

Artículo 465.- Los notarios y corredores públicos así como los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignen operaciones que contravengan lo dispuesto en este Código.

Artículo 466.- Los servidores públicos a que se refiere el artículo anterior, que violen las disposiciones de este Código serán sancionados con multa equivalente de uno a treinta días de salario mínimo; y en caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo.

Artículo 467.- A los notarios y corredores públicos que incurran en violaciones a las disposiciones de este Código, se les aplicarán las siguientes sanciones:

I. Amonestación privada o pública;

II. Multa de una hasta veinte mil veces el salario mínimo vigente en el Estado; y

III. En caso de reincidencia, cancelación de la patente.

Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Coordinación General Jurídica.
Dirección de Estudios Legislativos y Consultoría Legal.
Departamento de Compilación y Divulgación del Orden Jurídico Estatal.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

CAPÍTULO ÚNICO

DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 468.- Las resoluciones que dicten o los actos que ejecuten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en este Código, podrán ser impugnados mediante el recurso de inconformidad, cuando el interesado considere que no están debidamente fundados y motivados.

Artículo 469.- El recurso de inconformidad, se interpondrá por el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada o se ejecute el acto, debiendo interponerse ante la autoridad o las autoridades que la emitieron.

Artículo 470.- El recurso de inconformidad será improcedente cuando:

I. No afecte de manera directa e inmediata un derecho o interés legítimo del recurrente; y

II. Se haya consentido, expresa o tácitamente el acto recurrido; entendiéndose por consentido, cuando no se haya interpuesto el recurso dentro del plazo legal establecido.

Artículo 471.- El escrito en que se interponga el recurso no se sujetará a formalidad especial alguna, salvo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Expresar el nombre y domicilio del recurrente, debiendo acompañar al escrito los documentos que acrediten su personalidad, cuando se actúe en nombre de otro o de persona moral;

II. Mencionar con precisión la oficina o autoridades de las que emane el acto recurrido, indicando con claridad en qué consiste, citando las fechas y números de oficio o documentos en que conste la resolución impugnada;

III. Manifestar la fecha en que fue notificado el acto o resolución recurridos o en que se ejecutó éste;

IV. Exponer en forma sucinta los hechos que motivaron la inconformidad;

Decreto de Creación No. 81, Publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado con fecha 11 de Septiembre de 1996.
Última reforma: Decreto No. 220, publicado con fecha 03 de Diciembre de 2014

V. Anexar las pruebas, que deberán relacionarse con cada uno de los puntos controvertidos; y

VI. Señalar los agravios que le cause el acto o resolución impugnado.

Si el escrito por el cual se interpone el recurso fuere obscuro o le faltare algún requisito, la autoridad recurrida prevendrá al recurrente, por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete, de acuerdo con las fracciones anteriores, señalándole las deficiencias en que hubiere incurrido; apercibiéndole que de no subsanarlas dentro del término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, el recurso se desechará de plano.

Artículo 472.- El recurrente, podrá solicitar la suspensión del acto o resolución que reclama, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad recurrida, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a aquella o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga ante la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, o la tesorería municipal garantía suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños y perjuicios que se pudieren causar, la cual será fijada por la autoridad recurrida, en alguna de las formas siguientes:

I. Depósito en efectivo;

II. Prenda o hipoteca; o

III. Fianza otorgada mediante póliza por compañía autorizada, con domicilio en el Estado, la que no gozará de los beneficios de orden y de excusión.

Artículo 473.- En el trámite del recurso de inconformidad, se admitirán toda clase de pruebas, excepto la testimonial y la de confesión de autoridades mediante absolución de posiciones.

Las pruebas que ofrezca el recurrente deberán relacionarse con cada uno de los hechos controvertidos; sin el cumplimiento de este requisito, serán desechadas de plano.

Las pruebas documentales deberán ser ofrecidas exhibiendo los documentos correspondientes, los cuales se acompañarán al escrito inicial, de no ser así, la prueba se desechará de plano.

Cuando se trate de documentos oficiales que no pueda exhibir el recurrente deberá precisar el archivo o archivos en que se encuentren.

La prueba pericial, deberá ser ofrecida por el recurrente indicando los puntos sobre los que versará, y acompañando el cuestionario que deberá desahogar el perito. Se designará como perito a quien tenga título debidamente registrado de la profesión relativa a la materia sobre la cual deba emitir su opinión, salvo que se trate de actividades consideradas como no profesionales por la legislación aplicable. El recurrente deberá presentar perito dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la admisión del recurso, a fin de que acepte el cargo, debiendo presentar su dictamen dentro de los quince días hábiles siguientes al de la aceptación.

En caso de que el recurrente no presente el cuestionario al perito, o éste no acepte el cargo o no rinda el dictamen dentro de los términos señalados, la prueba se desechará de plano.

La prueba de inspección ocular será ofrecida estableciendo los puntos sobre los que deba versar.

Artículo 474.- Admitido que sea el recurso se pedirán los informes conducentes a las autoridades involucradas en la resolución que se impugna, las cuales deberán rendirlos dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se les haya solicitado.

Artículo 475.- La autoridad que conozca del recurso fijará las fechas para el desahogo de las distintas diligencias probatorias ofrecidas, y tiene, en todo momento, la facultad de decretar diligencias para mejor proveer, cuando considere que los elementos probatorios aportados son insuficientes.

Artículo 476.- La autoridad, al resolver el recurso interpuesto, deberá valorar las pruebas. Hacen prueba plena:

I. Los documentos públicos, salvo el derecho de tacharlos de falsedad y para pedir su cotejo con el protocolo o archivo que corresponda;

II. Las actuaciones judiciales;

III. La inspección ocular; y

IV. Las presunciones legales, mientras no se pruebe lo contrario.

El valor de las demás pruebas lo determinará la autoridad a su prudente y razonado criterio

Artículo 477.- Los recurrentes podrán solicitar en cualquier momento la nulidad de las notificaciones contrarias a lo dispuesto en este Código.

La autoridad que conozca de la nulidad resolverá de plano. Si procede, ordenará reponer el procedimiento desde la notificación anulada.

Artículo 478.- Concluido el término de desahogo de pruebas y debidamente integrado el expediente se pronunciará resolución definitiva dentro del plazo de treinta días hábiles a partir de ese momento.

Artículo 479.- Las resoluciones definitivas del recurso, podrán:

I. Desecharlo por improcedente;

II. Confirmar el acto impugnado;

III. Mandar reponer el procedimiento administrativo;

IV. Dejar sin efectos el acto impugnado; o

V. Modificar el acto o dictar uno nuevo.

Tales resoluciones serán notificadas personalmente al recurrente o a su representante legal, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Código entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se abrogan las siguientes leyes estatales: Ley para el Desarrollo Urbano, Ley de Fraccionamientos, Ley de Condominio, y Ley Orgánica del Instituto Zacatecano de la Vivienda Social.

Para todos los efectos a que hay lugar, continúan vigentes los derechos y obligaciones que mantiene el Instituto a la fecha.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan a lo dispuesto en este Código.

CUARTO.- Los reglamentos que se prevén en el presente Código, deberán ser elaborados por las autoridades correspondientes en el plazo señalado y, en caso de no especificarse, el mismo no será mayor de 360 días, contados a partir de la entrada en vigor de este Código.

QUINTO.- Los reglamentos y otras disposiciones jurídico-administrativas aplicables en la materia deberán modificarse o ajustarse a las normas contenidas en este Código, en un plazo que no exceda de 360 días, contados a partir de la vigencia del mismo.

SEXTO.- Los asuntos pendientes de resolución cuyo trámite se haya iniciado antes de la vigencia de este Código se tramitarán y resolverán conforme a las leyes que se abrogan.

COMUNIQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Quincuagésima Quinta Legislatura del Estado a los veintidós días del mes de agosto de mil novecientos noventa y seis. Diputado Presidente.- Profr. Marco Vinicio Flores Chávez.- Diputados Secretarios.- Hugo Ruelas Rangel y Ma. Guadalupe Domínguez González.- Rúbricas.

Y para que llegue a conocimiento de todos y se le dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule.

DADO en el Despacho del Poder Ejecutivo a los dos días del mes de septiembre de Mil Novecientos Noventa y Seis.

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN".EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.ARTURO ROMO GUTIÉRREZ.EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.ESAU HERNÁNDEZ HERRERA. Rúbricas.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Decreto No 220.

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Segundo.- Dentro de los 60 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán modificar las disposiciones internas que rigen el organismo, a efecto de adecuarse a la presente reforma.

Tercero.- Se abroga el Decreto 605, por el que se reforman diversos ordenamientos legales para dar vigencia al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, publicado en el suplemento 2 al No. 40 del Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, correspondiente al día 18 de mayo de 2013. Y se Derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Cuarto.- Los procedimientos de regularización que hayan sido instaurados previo a la publicación de la presente reforma, se desahogarán y resolverán de conformidad con la Ley de Fraccionamientos Rurales, sin ordenarse la expedición de título, por lo que al momento de certificar la zona a la que pertenezca el inmueble e inicie el proceso de obtención del dominio pleno, el acuerdo de adjudicación servirá para acreditar el derecho que el asiste al interesado. Por lo tanto se remitirá el acuerdo al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra par que expida la escritura privada correspondiente.

Comuníquese al ejecutivo para su promulgación y publicación.

DADO en la Sala de Sesiones de la honorable Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Zacatecas, a los once días del mes de noviembre del año dos mil catorce. **Diputado Presidente.- DIP. JUAN CARLOS REGIS ADAME. Diputados Secretarios.- DIP. IRENE BUENDÍA BALDERAS y DIP. MARÍA SOLEDAD LUÉVANO CANTÚ.- Rúbricas.**

Y para que llegue al conocimiento de todos y se le dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule.

DADO en el Despacho del Poder Ejecutivo del Estado, a los dieciocho días del mes de noviembre del año dos mil catorce.

ATENTAMENTE. "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE ZACATECAS. LIC. MIGUEL ALEJANDRO ALONSO REYES; EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. PROF. FRANCISCO ESCOBEDO VILLEGAS; EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA. ING. MARIO RODRÍGUEZ MÁRQUEZ; EL SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN. LIC. LE ROY BARRAGÁN OCAMPO. Rúbricas.