

## **PRIMERA COMISION DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES**

### **DIPUTADOS INTEGRANTES:**

**CARLOS GALINDO MEZA**

**ALFREDO ORTEGA LOPEZ**

**JESÚS MARIELA BARRERAS ALCORCHA**

**JESÚS BUSTAMANTE MACHADO**

### **HONORABLE ASAMBLEA:**

A los diputados integrantes de la Primera Comisión de Gobernación y Puntos Constitucionales de esta Quincuagésima Séptima Legislatura, previo acuerdo de la Presidencia, nos fue turnado para estudio y dictamen, escrito del Gobernador del Estado, refrendado por el Secretario de Gobierno, mediante el cual presenta a esta Soberanía iniciativa de **Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora**, la cual tiene como propósito contar con un marco normativo moderno y acorde a nuestra realidad al identificar y recuperar experiencias relevantes en los sistemas de planeación urbana, redefinir las facultades y atribuciones de las autoridades, así como determinar los principales instrumentos de operación, gestión, control y seguimiento que permitan generar e inducir una operación eficiente de la planeación del desarrollo urbano, aplicada a nuestra región.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 90 y 92 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y correlativos del Decreto que Reglamenta el Funcionamiento y Gobierno Interior del mismo poder, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen, al tenor de la siguiente:

### **PARTE EXPOSITIVA**

La iniciativa propuesta por el Ejecutivo del Estado expresa los siguientes argumentos para motivar su viabilidad:

*“De conformidad con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo, 2004-2009, el Ejecutivo a mi cargo tiene el compromiso de impulsar un gobierno que propicie la igualdad de oportunidades para todos los sonorenses, de corresponsabilidad y de promoción de la cohesión de la sociedad.*

*Este aspecto fundamental de la política social, se expresa mediante el impulso al crecimiento de ciudades ordenadas y a la promoción de la vivienda digna. Por ello, una de las estrategias plasmadas en el documento rector del desarrollo estatal es la de promover modificaciones al marco legislativo, con el propósito de contemplar las bases, principios, directrices y mecanismos de instrumentación de las políticas de ordenación del territorio y el desarrollo urbano, además de determinar las normas que hagan operativa la planeación del territorio, la organización de las acciones y la definición de sus instrumentos.*

*La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora que actualmente nos rige desde 1985, respondió en su momento a las condiciones imperantes y tuvo un impacto positivo en la regulación del crecimiento de los centros de población y del desarrollo urbano. Sin embargo, el rápido crecimiento que se ha presentado en los últimos años en la industria, comercio y servicios, así como en las localidades medias y grandes ha creado desequilibrios en el ordenamiento territorial de las poblaciones y regiones y en la prestación de los servicios públicos.*

*Esta dinámica y características propias del crecimiento de las actividades y de la población, particularmente la urbana, hizo necesaria la revisión de la legislación de la materia con el fin de*

*actualizarla para que esté acorde a la evolución de los asentamientos humanos y los centros de población, que propicie un crecimiento con más planeación, ordenado, adecuado y equilibrado de los centros de población y que permita una visión futurista y de grandes proyectos de infraestructura y desarrollo urbano, garantizando con ello mejores condiciones de vida para los habitantes del Estado.*

*Lo anterior implicó evaluar la experiencia en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en Sonora y las políticas en materia de infraestructura urbana y vivienda, considerar las reformas que ha tenido el marco jurídico federal y aquellos ordenamientos locales que se han adecuado a éste en lo relativo al fortalecimiento de la rectoría del municipio en la definición y administración de la zonificación del suelo, la eliminación de las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo, la sustitución de las declaratorias de zonas conurbadas por convenios entre diferentes órdenes de gobierno involucrados, y la consideración de los criterios de regulación ambiental en los programas de desarrollo urbano, entre otros aspectos, así como tomar en cuenta las propuestas planteadas por el sector social y privado en esta materia.*

*De esta manera, la Iniciativa que se presenta en esta ocasión a ese H. Congreso del Estado para su discusión y aprobación, en su caso, tiene como propósito contar con un marco normativo moderno y acorde a nuestra realidad al identificar y recuperar experiencias relevantes en los sistemas de planeación urbana, redefinir las facultades y atribuciones de las autoridades, así como determinar los principales instrumentos de operación, gestión, control y seguimiento que permitan generar e inducir una operación eficiente de la planeación del desarrollo urbano, aplicada a nuestra región.*

*La presente Iniciativa atiende el objetivo central de incentivar un sistema de ciudades y centros de población equilibrados, previendo acciones para que sus habitantes tengan acceso a una vivienda digna y servicios públicos suficientes, en donde los elementos ambientales estén presentes en el ordenamiento y uso del suelo y el espacio rural se integre plenamente al desarrollo estatal como proveedor de insumos y servicios, aprovechando la vocación productiva y el sentido de responsabilidad de su gente.*

*Un aspecto importante que se propone es la redefinición de la concurrencia y el marco de competencias entre los niveles de gobierno locales. En ese sentido, una orientación fundamental de la Iniciativa que se propone es el fortalecimiento de la rectoría del municipio en el desarrollo urbano y el control del uso del suelo en el territorio de su entidad jurídico-política y que implica la descentralización de algunas atribuciones que actualmente corresponden al Gobierno del Estado, como son la autorización de los desarrollos turísticos, industriales y campestres.*

*Como complemento a lo anterior, la Iniciativa propone la ampliación de los lazos de congruencia entre la planeación estatal del ordenamiento territorial y la planeación urbana de los centros de población a cargo de las autoridades municipales, buscando la mejor concurrencia, concertación y conjunción de esfuerzos en materia de política territorial y su impacto regional, así como en la planeación y programación de la inversión pública de origen municipal, estatal y federal, principalmente en materia de infraestructura y equipamiento regional.*

*Otro aspecto fundamental que se contempla en la Iniciativa de Ley es la participación que se otorga al Gobierno del Estado en relación a la promoción de localización de desarrollos que tienen un impacto significativo en materia de inversión, empleo y demanda de servicios para la población en una determinada región. En ese sentido se prevé que cuando un proyecto presente estas características, el Gobierno del Estado llevará a cabo actividades de coordinación y concertación para promover la inversión pública y privada bajo una óptica de promoción del desarrollo sustentable y con el propósito de hacer frente a necesidades que rebasen la capacidad financiera del Municipio, debido al impacto regional de la actividad económica sea ésta turística, industrial, minera o de cualquier otra índole.*

*Por ello se propone la creación de una Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial como una instancia de coordinación intersectorial, misma que llevará a cabo la evaluación de la viabilidad económica, social, urbanística y ambiental de estos proyectos estratégicos de impacto regional que tendrán el nombre de “Proyectos Territoriales de Inversión”.*

*Igual importancia reviste la creación de los instrumentos necesarios que propicien la vinculación de los programas con un sistema estatal de planeación territorial y urbana, para garantizar la correcta integración de los programas estatales con los municipales, en lo que se refiere a equipamiento e infraestructura, con la finalidad de que la mayoría de los municipios cuenten con el respaldo que les permita incidir en el ordenamiento de sus territorios.*

*Así, se contemplan dos nuevos tipos de programas como escala intermedia entre la planeación estatal y local: el Programa Regional de Ordenamiento Territorial, derivado del Programa Estatal, que será instrumentado por la autoridad estatal competente, y el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial con cobertura del área total del municipio, con definiciones de su rol económico y su accesibilidad geográfica a los servicios de equipamiento regional y cargo de las autoridades municipales correspondientes. Este instrumento municipal responde también a la necesidad de controlar y regular las autorizaciones del uso del suelo fuera de los límites de los centros de población y que la actual ley no contempla, a pesar de estar referido en la Ley General de Asentamientos Humanos.*

*Con lo anterior, se moderniza la regulación administrativa de la planeación urbana y el ordenamiento territorial, la actualización de sus programas y el impulso a la regularización de la tenencia de la tierra, generando además un importante programa de reservas territoriales, así como la expansión en la oferta de vivienda y los programas que promuevan su mejoramiento.*

*Por otra parte, en la Iniciativa se destaca el fortalecimiento del Estado y los municipios en la formación de reservas territoriales mediante la creación de un fondo de financiamiento para ese efecto, procedente de donaciones de desarrolladores y aportaciones municipales, estatales y federales, en su caso. El fondo propuesto permitirá la previsión de suelo para vivienda popular, equipamientos urbanos y regionales y otros aprovechamientos que apoyen el desarrollo urbano equilibrado de los centros de población.*

*Asimismo, la Iniciativa de Ley introduce la figura del “Polígono de Actuación Concertada” como instrumento de participación de entidades públicas, estatales o municipales, en la promoción, planeación específica o asociación de proyectos convenidos sobre áreas determinadas y que tiene el propósito de dar certidumbre y seguridad en el aprovechamiento de porciones del suelo definido como urbanizable en el instrumento de planeación.*

*También se contempla la creación de un Sistema de Información para el Ordenamiento Territorial para el Estado de Sonora, que permitirá transparencia y acceso de la población a los programas, proyectos de actuación urbana, actos de autoridad vinculados incluyendo licencias, permisos y autorizaciones de fraccionamientos y proyectos territoriales de inversión, así como el registro de profesionistas vinculadas con la actividad.*

*Otro aspecto relevante del ordenamiento que se propone consiste en regular en su generalidad los aspectos relativos al ordenamiento territorial y desarrollo urbano, dejando las disposiciones específicas y normas técnicas que actualmente se establecen en la ley vigente para que sean reglamentadas por la autoridad estatal y los ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia, con lo cual se propiciará su actualización continua en función de circunstancias tecnológicas y económicas acordes con los tiempos y hacer operativa la planeación del territorio y desarrollo urbano con acciones e instrumentos puntuales.*

*Se reitera que la Iniciativa de Ley que se propone a esa Soberanía Popular tiene como propósito fundamental reordenar el territorio con criterios integrales y sustentables, así como*

*reorientar el desarrollo urbano; efficientar la planeación urbana como un instrumento básico de la regulación y control del desarrollo urbano; crear los sistemas de información de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; formalizar los mecanismos de competencias y atribuciones entre federación, estados y municipios e impulsar los mecanismos de coordinación y de concertación sectorial y con la propia sociedad.*

*Con ello se busca reposicionar al Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a través de un marco jurídico de vanguardia, visionario, que organice, estimule, promueva, facilite y dé certidumbre al desarrollo en el mediano y largo plazo en beneficio de nuestros hijos y las generaciones futuras.”*

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

### **CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.-** En el ámbito de atribuciones del Poder Ejecutivo Estatal, el Gobernador del Estado es competente para iniciar, ante la Legislatura Local, las leyes y decretos que juzgue convenientes para el mejoramiento de la administración pública y progreso de la Entidad, así como promover e inducir en el Estado el progreso económico, social, político, cultural y, en general, el bienestar de la población en todos los órdenes, procurando que sea compartido y equilibrado, conforme a los principios de justicia y seguridad jurídica, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 53, fracción I y 79, fracción II y III, de la Constitución Política Local.

**SEGUNDA.-** Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado.

**TERCERA.-** Es potestad de esta Representación Popular velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general: asimismo, corresponde a los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, promover e inducir el desarrollo económico, social, político y cultural y el bienestar de los habitantes, conforme a los principios de justicia y seguridad jurídica y a los Planes y Programas de Gobierno Municipales, acorde lo dispuesto por los artículos 64, fracción XXXV, y 79, fracción II, y 136, fracción I, de la Ley Fundamental Local.

**CUARTA.-** En principio hay que dejar asentado que el Estado debe garantizar a la población vivienda digna y decorosa, lo que constituye una condición indispensable para que el ser humano goce de otros derechos como de libertar de residencia y de tránsito para que salvaguarde su seguridad jurídica. El respeto a este derecho parte de dos premisas, por un lado, garantizar a la sociedad en su conjunto el desarrollo armónico necesario para beneficio del País y, por el otro, que exista también el respeto a la propiedad privada como garantía individual del ser humano, de ahí tenemos que existe una unión indisoluble entre el respetar los derechos individuales de las personas y de los colectivos de la sociedad, garantizando la posibilidad de establecer diferentes modalidades a la propiedad privada sin menoscabo de los derechos constitucionales consagrados a favor de los individuos y de la sociedad.

Asimismo, debemos considerar que debe protegerse el medio ambiente y la instalación de empresas que generan trabajo, pero esto último no debe trastornar nuestro entorno mediante un consecuente perjuicio al colectivo, ya que la Ley debe alentar y proteger la actividad económica

que realicen los particulares y proveer las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional por consecuencia al del Estado.

En este orden, compete en principio al Congreso del Estado establecer las leyes que regulen el uso, goce y disponibilidad de la propiedad privada de los bienes inmuebles que se ubiquen dentro del territorio del Estado, siempre que el interés público que funde en dicha regulación no concierna ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión, integrada por las facultades expresas e implícitas de dicho órgano legislativo federal.

Por otra parte, debemos considerar que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia.

Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

Finalmente, hay que decir que cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

**QUINTA.-** Sobre el particular, realizado un minucioso estudio de la iniciativa presentada por el Ejecutivo a esta Legislatura, esta Comisión estimamos que con la nueva ley que se propone se garantiza el respeto a los derechos consagrados como garantías individuales y sociales en los artículos 4, 25 y 27 y el respeto a las facultades de los ayuntamientos establecida en el artículo 115 de la Constitución General de la República, todo coordinadamente entre los diferentes niveles de gobierno.

En efecto, garantiza el derecho a una vivienda decorosa de las personas, protege el medio ambiente y promueve la inversión privada sin que ésta dañe los otros derechos señalados; de igual manera, queda asentado que los ayuntamientos tienen a salvo sus facultades con lo cual se propone una Ley de vanguardia necesaria para que regule por muchos años el territorio urbano del Estado la cual será en el corto plazo muy beneficiosa para toda la sociedad.

En tal sentido, hacemos nuestros los planteamientos vertidos por el Ejecutivo del Estado en su exposición de motivos y coincidimos en la necesidad de la aprobación del ordenamiento estudiado pues recoge los elementos que se requieren actualmente en materia de desarrollo urbano.

**SEXTA.-** La iniciativa en estudio se estructura y desarrolla en doce títulos y ciento sesenta y siete artículos, los cuales estimamos necesario reseñar a efecto de resaltar los aspectos positivos de la misma.

El Título Primero, de Disposiciones Generales en su Capítulo Único, se precisa el objeto, finalidad y el ámbito de aplicación de la Ley, así como el carácter de orden público e interés social

de sus normas y las acciones que se consideran de utilidad pública. Además, se incorporan las definiciones técnicas que facilitan la comprensión y aplicación de la Ley.

En el Título Segundo, se establecen las autoridades encargadas de la aplicación de este ordenamiento y sus reglamentos, en el ámbito de sus respectivas competencias. En este, se establecen las atribuciones del Gobernador del Estado, entre las que destacan aprobar y publicar los Programas Estatal y Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población, ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado para adquirir bienes inmuebles para la constitución de reservas territoriales. La Secretaría del ramo, tendrá a su cargo elaborar, ejecutar y evaluar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas regionales de ordenamiento territorial; ejecutar la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la Entidad; constituir y administrar el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial; promover de manera coordinada con los municipios la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; promover proyectos territoriales de inversión y sus respectivas acciones de urbanización, entre otras. Entre las atribuciones de los ayuntamientos se señalan las siguientes: formular, aprobar, ejecutar y modificar los programas municipales de ordenamiento territorial, los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los parciales y sectoriales específicos que deriven de ellos; constituir y administrar las reservas territoriales que le corresponden para garantizar el crecimiento ordenado de los centros de población de su jurisdicción; regular, administrar y vigilar la zonificación prevista en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de los centros de población y en los que de éstos se deriven, así como la utilización del suelo para reservas, usos y destinos de áreas y predios previstos en ellos; autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relictificaciones, observando las disposiciones establecidas en la presente Ley; expedir constancias de zonificación, licencias de uso de suelo y de construcción; y participar, en los términos que establezca esta Ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten en sus municipios.

Asimismo, se prevé la creación de la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la cual participarán los ayuntamientos cuando se traten asuntos del ámbito territorial de su competencia. Dicha Comisión tendrá entre sus funciones coordinar la participación de las dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en la formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas regionales que de él se deriven; proponer programas, acciones y proyectos estratégicos de actuación en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; promover ante las instancias correspondientes, proyectos de inversión y financiamiento para el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano; y analizar y revisar los proyectos territoriales de inversión de desarrollo urbano y regional en la entidad y proponer la realización de la obra pública y las acciones gubernamentales.

El Título Tercero, aborda lo relativo a la planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano. En él se define al Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano como el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que formulan las autoridades estatales y municipales, con la participación que corresponda a la sociedad, con objeto de conducir hacia un desarrollo equilibrado y sustentable de los centros de población. La planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano se llevará a cabo a través de los siguientes programas: Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; programas regionales de ordenamiento territorial; programas de ordenamiento territorial de zonas conurbadas; programas municipales de ordenamiento territorial; programas de desarrollo urbano de los centros de población; programas parciales; y programas específicos. Se establecen los elementos y aspectos que deben contener dichos programas, los cuales deben ser congruentes entre sí y con los objetivos y políticas establecidos en los planes estatal y municipales de desarrollo, respectivamente. Asimismo, se prevé el procedimiento que debe seguirse para la elaboración, modificación, consulta, aprobación y publicación de los mismos.

En el Título Cuarto se regula el fenómeno de las conurbaciones, sus características y procedimientos para la integración de las zonas conurbadas. Asimismo, se contemplan los supuestos en que el Ejecutivo y los ayuntamientos pueden convenir la delimitación de una zona de conurbación dentro del territorio del Estado.

El Título Quinto -De las Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población- está integrado por tres capítulos que tratan, respectivamente, de la zonificación del territorio, de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del control del desarrollo urbano. En su Capítulo I se prevé que en la ordenación, regulación y delimitación de los centros de población se atenderá a la zonificación primaria, la cual se constituye por las áreas urbanas, las áreas urbanizables y las áreas no urbanizables; la zonificación secundaria, que deberá estar contenida en los programas de desarrollo urbano correspondientes, determinará los aprovechamientos predominantes en las distintas áreas de los centros de población; la compatibilidad entre los usos y destinos específicos; las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento y las reservas territoriales para el crecimiento de los centros de población, entre otros aspectos. En el Capítulo II se establecen los requisitos para la fundación de los centros de población, la cual deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, respetando las áreas naturales y el patrón de asentamiento rural; igualmente se señalan las bases conforme a las cuales se realizará la ejecución de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. En el Capítulo III, se prescribe que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o de cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles, deberá sujetarse a las normas contenidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los usos, destinos, reservas y provisiones que deriven de los mismos.

El Título Sexto trata lo relativo a los proyectos territoriales de inversión. Contempla la conformación de un proyecto territorial de inversión cuando existen las condiciones y circunstancias para la localización de inversiones privadas orientadas al surgimiento o ampliación de actividades económicas en un área geográfica específica, que tengan impactos significativos para la generación de empleos y flujo de migración de población, implicando además la aplicación de recursos estatales y federales en programas de fomento de desarrollo, y que la demanda de suelo, infraestructura, equipamiento y vivienda rebase la capacidad del gobierno municipal o de los municipios comprendidos en el área de acción del mismo, requiriendo asimismo la construcción o mejoramiento de obras viales, regionales, suburbanas o intraurbanas. Para ello se dispone que en el seno de la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial, a propuesta del Gobernador del Estado, se establezcan los convenios de coordinación necesarios con los municipios, así como de concertación con los sectores social y privado, orientados a un desarrollo urbano regional equilibrado, y para la obtención de recursos públicos para la ejecución de obras contenidas en el proyecto territorial de inversión.

El Título Séptimo, se integra por tres capítulos. El primero de ellos, De las Reservas Territoriales, contempla la posibilidad de celebración de convenios entre el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos para la realización de acciones para la adquisición de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda, en los que se procurará la participación del gobierno federal y los sectores social y privado, y en ellos se especificarán los mecanismos o instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda, entre otros aspectos. El Capítulo II, De la Regularización de la Tenencia de la Tierra, prevé por excepción plenamente justificada la regularización de los asentamientos humanos irregulares, así como la regularización de los asentamientos humanos ubicados en terrenos ejidales o comunales y que lleven a cabo las dependencias y entidades federales que se realicen conforme a la Ley Agraria, se sujetarán, asimismo, a lo previsto en esta Ley. En el

Capítulo III, Del Derecho de Preferencia, se establece la preferencia que tienen el Estado y los municipios por conducto de las dependencias o entidades encargadas del manejo de Reservas Territoriales para la adquisición de bienes inmuebles para el crecimiento urbano siempre y cuando dichas autoridades, contemplen en sus respectivos presupuestos anuales de egresos, la previsión de recursos necesarios para la adquisición, derecho que deberán ejercer en el plazo que se señala.

El Título Octavo, Del Aprovechamiento Urbano del Suelo, contiene VII capítulos. El Capítulo I, relativo a las acciones de urbanización, clasifica a éstas en acciones de urbanización para la expansión y acciones de urbanización para la renovación; las acciones de urbanización para la expansión en áreas urbanizables del centro de población sólo podrán autorizarse cuando estén garantizados el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como su correcta integración de acuerdo al programa de desarrollo urbano que corresponda, y estarán sujetas a las disposiciones de la ley, sus reglamentos y los programas respectivos, mismos que normarán entre otras, las acciones de urbanización tales como fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación, señalándose como autoridad competente para su autorización al ayuntamiento respectivo. El Capítulo II clasifica a los fraccionamientos según su área de desarrollo y densidad; asimismo, establece el procedimiento para su autorización, y requisitos y obligaciones que deben cumplir los fraccionadores. En el Capítulo III, titulado de las Subdivisiones, fusiones y relotificaciones, se establecen los casos en que procederán estas acciones de urbanización. El Capítulo IV, se refiere a los condominios y remite su topología a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, los cuales deberán contar con conexiones únicas a las redes de infraestructura pública, pero la operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como los servicios urbanos correrán a cargo de los condóminos y requerirá la autorización del ayuntamiento. En el Capítulo V, de la Licencia de Uso de Suelo y de la Constancia de Zonificación, se prevé que éstas serán expedidas por los respectivos ayuntamientos y se establecen los requisitos y documentación que acompañarán a la solicitud, entre estos últimos se señala el dictamen de impacto regional, detallándose los casos en que éste se necesita. El Capítulo VI, establece que la licencia de construcción tendrá por objeto autorizar toda obra o demolición a realizarse, y que en el reglamento respectivo se regularán los requisitos para la expedición de la licencia de construcción. Y por último el Capítulo VII prevé lo relativo a la autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción, las condicionantes para su otorgamiento y la documentación que deberá acompañarse a la solicitud.

En el Título Noveno, que se denomina Del Fomento al Desarrollo Urbano, en su Capítulo I se contemplan las disposiciones generales que facultan al Estado y a los ayuntamientos para fomentar la coordinación y concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, principalmente para la aplicación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda, la canalización de inversiones de reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la protección del patrimonio cultural de los centros de población, la simplificación de los trámites administrativos, la aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización, y la promoción de la construcción y adecuación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requiera la población con discapacidad. En el Capítulo II, se crea la figura de los polígonos de actuación concertada como instrumento de acción que se aplica sobre una superficie del territorio previamente definida para el desarrollo de proyectos urbanos integrales, cuyo objetivo es el de consolidar y garantizar el suelo, regular las participaciones de los involucrados y proponer mecanismos de financiamiento y recuperación financiera. La Secretaría en coordinación con el ayuntamiento respectivo y los sectores social y privado, acordarán su delimitación en las áreas que se contemplan para tal efecto; los polígonos de actuación concertada procederán siempre y cuando los programas de desarrollo urbano y los que deriven de los mismos lo permitan.

En el Título Décimo se crea el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial, con el fin de apoyar la planeación y evaluación de programas, proyectos y obras



mediante la observación y seguimiento de los mismos, así como a las dependencias y entidades estatales y municipales en sus procesos de planeación. Contendrá los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en todos sus niveles incluyendo los soportes técnicos y cartográficos; los polígonos de actuación concertada y sus convenios; los proyectos territoriales de inversión; los fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y retificaciones de predios; el registro de peritos y directores responsables de obra. El sistema estará a cargo de la Secretaría tanto en su integración como su operación. Se establece además la obligación de todas las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales responsables de la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley, a proporcionar información para integrar y actualizar el Sistema.

El Título Décimo Primero, relativo a la inspección y vigilancia, medidas de seguridad y sanciones, se estructura en tres capítulos; el primero faculta a las autoridades estatales y municipales en sus respectivos ámbitos de competencia para llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley y en los reglamentos que de ella deriven, así como en los programas, convenios y demás disposiciones aplicables al desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos, siempre y cuando se siga el procedimiento que se prevé en este capítulo. El Capítulo II se refiere a las medidas de seguridad que la autoridad competente dictará para prevenir situaciones de riesgo que puedan causar daño en la comunidad o sus integrantes. En el Capítulo III se prevén las sanciones que se aplicarán en caso de violación a las disposiciones de la Ley, sus reglamentos y los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y a las normas técnicas que emita la autoridad competente; las sanciones serán aplicadas administrativamente por la Secretaría o por el ayuntamiento respectivo, en el ámbito de sus competencias, tomando en cuenta para ello la gravedad de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia.

Finalmente el Título Décimo Segundo, de la Defensa de los Particulares, contempla que los particulares afectados por los actos de las autoridades competentes en materia ordenamiento territorial y desarrollo urbano podrán, a su elección, acudir al Tribunal de lo Contencioso Administrativo para promover el juicio correspondiente, o bien acudir ante la autoridad emisora del acto para interponer el recurso de inconformidad de acuerdo al procedimiento y para los efectos previstos en dicho título.

En las apuntadas condiciones y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 de la Constitución Política Local y 35 del Decreto que Reglamenta el Funcionamiento y Gobierno Interior de esta Cámara Legislativa, sometemos a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

## NUMERO 254

# LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA

## TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO ÚNICO DEL OBJETO Y FINALIDAD

**ARTÍCULO 1.-** Esta ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, organizar el sistema de los centros de población en la Entidad y asegurar la dotación suficiente de infraestructura y equipamiento, así como la coordinación de acciones entre el Estado y los ayuntamientos en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 2.-** Las disposiciones de esta ley tienen como finalidad mejorar la calidad de vida de la población en la entidad, mediante:

I.- La vinculación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano con el bienestar social de la población y su adecuada distribución en el territorio de la Entidad;

II.- La previsión de inversiones públicas en los presupuestos de las administraciones estatales y municipales, así como en los convenios y acuerdos de coordinación con la Federación;

III.- El impulso a un desarrollo urbano sustentable que armonice la relación entre las áreas urbanas y las rurales, distribuya equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización y proteja los recursos naturales y culturales;

IV.- La distribución equilibrada y el desarrollo sustentable de los centros de población y las actividades económicas en la entidad, en correspondencia con la habitabilidad y potencialidad del territorio;

V.- El ordenamiento de las zonas conurbadas y áreas urbanas consolidadas, así como de asentamientos rurales e indígenas, para propiciar una estructura regional equilibrada;

VI.- La orientación de los procesos de urbanización para generar una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento;

VII.- La dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos a los centros de población, garantizando la seguridad, el libre tránsito y accesibilidad de las personas con discapacidad;

VIII.- La prevención de los asentamientos humanos irregulares;

IX.- La regulación del suelo urbano propiciando un mercado competitivo;

X.- La coordinación de acciones del Estado con los municipios en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano y ordenamiento de su territorio;

XI.- La participación ciudadana en la planeación territorial y urbana, en la vigilancia de su cumplimiento y en su evaluación; y

XII.- La constitución de reservas territoriales que satisfagan las necesidades de vivienda y desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 3.-** Se considera causa de utilidad pública:

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

II.- La ejecución de los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;

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

IV.- La regulación de la tenencia de la tierra en los centros de población;

V.- La edificación y mejoramiento de vivienda del interés social;

VI.- La ejecución de obras de vialidad, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

VII.- La protección del patrimonio histórico y cultural de los centros de población; y

VIII.- La ejecución de obras para la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población.

**ARTÍCULO 4.-** Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.- Acción de urbanización: La adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que se habilite como tal y que está regulado por las autorizaciones que se otorgan con base en los programas de ordenamiento territorial de centros de población y sus respectivos programas parciales;

II.- Aptitud del territorio: El mejor uso que se le puede dar al suelo tomando en cuenta sus atributos naturales y socioeconómicos;

III.- Área no urbanizable: La superficie que en razón de sus atributos naturales, de preservación ecológica o su condición productiva o de riesgo está sujeta a restricciones en su aprovechamiento;

IV.- Área urbana: La ocupada por infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población;

V.- Área urbanizable: La superficie susceptible de ser urbanizada de la manera prevista en el programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, incluidas las reservadas para el crecimiento de un centro de población o para la fundación de nuevos asentamientos humanos;

VI.- Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales, culturales y las obras materiales que lo integran;

VII.- Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios con acciones de urbanización, fraccionados o subdivididos sin las autorizaciones correspondientes conforme a esta ley y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes;

VIII.- Centro de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dicho centro, así como las que por resolución de la autoridad competente se reserven para la fundación de los mismos;

IX.- Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y/o preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo su patrimonio histórico y cultural;

X.- Conurbación: La continuidad física y demográfica que forman o tiendan a formar dos o más centros de población situados en dos o más territorios municipales;

XI.- Desarrollo regional: El proceso de crecimiento social y económico de determinadas unidades geográficas para garantizar la funcionalidad rural-urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del medio ambiente, la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XII.- Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas; que se funda en medidas apropiadas para la preservación del equilibrio ecológico, la protección del ambiente, el aprovechamiento de los recursos naturales, el desarrollo económico equilibrado y la cohesión social de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

XIII.- Desarrollo urbano: La adecuación y orientación ordenada y planificada del proceso de urbanización y ocupación del espacio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la transformación espacial y demográfica. Proceso que tiende al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en condiciones de funcionalidad;

XIV.- Destinos: Los fines públicos a que se dedican, o está previsto dedicar, determinadas áreas o predios de un centro de población;

XV.- Dictamen de congruencia de los programas de desarrollo urbano: El documento oficial a través del cual la Secretaría se pronuncia sobre la correspondencia que guarden los programas municipales de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano de centros de población y los que de éstos se deriven, con los programas de ordenamiento territorial conforme a esta ley;

XVI.- Dictamen para usos de impacto regional: El documento oficial a través del cual la Secretaría determina sobre la procedencia en obras, actividades o proyectos y cuya materia no se encuentre expresamente atribuida a la Federación y que puedan provocar una alteración significativa en el aprovechamiento del territorio o desequilibrio ambiental en el Estado;

XVII.- Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones de uso público utilizado para prestar los servicios urbanos y el desarrollo de las actividades económicas, culturales y sociales de la población;

XVIII.- Estructura urbana: El conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento, la infraestructura, la estructura inmobiliaria, paisaje y su medio ambiente, entre otros, que actúan interrelacionados y que constituyen la organización espacial que caracteriza a un área urbana;

XIX.- Fraccionador: La persona física o moral que el Ayuntamiento autoriza para realizar un fraccionamiento sobre un predio determinado;

XX.- Fraccionamiento: La división de un predio en manzanas y lotes y/o supermanzanas que requiere del trazo y construcción 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, debiendo tener todos los lotes acceso a la vía pública;

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

XXII.- Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano;

XXIII.- Infraestructura urbana: El conjunto de sistemas y redes a través de los cuales se organizan, suministran y distribuyen los bienes y servicios de un centro de población;

XXIV.- Infraestructura urbana primaria: El conjunto de obras de cabeza y las líneas troncales o principales para la introducción y suministro del agua potable, la energía eléctrica, la vialidad principal y el desalojo de aguas en un centro de población o en una zona del mismo;

XXV.- Integración funcional del territorio: La forma de estructurar el territorio como resultado de la organización espacial y especialización socioeconómica de los centros de población, así como de las características físicas y de comunicaciones que lo constituyen;

XXVI.- Licencia de urbanización: El documento mediante el cual el ayuntamiento autoriza al fraccionador construir las obras de infraestructura contenidas en el convenio autorización del fraccionamiento;

XXVII.- Mejoramiento: La acción orientada a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

XXVIII.- Normas técnicas urbanas: El conjunto de disposiciones que tienen por objeto regular diversos aspectos urbanísticos y de construcción en los centros de población;

XXIX.- Ordenamiento territorial: La estrategia de desarrollo socioeconómico que mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio;

XXX.- Organismo operador: la entidad pública, estatal, municipal o intermunicipal, que en los términos de la ley de la materia, tiene la responsabilidad de administrar y prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales de origen municipal, dentro de los límites de su circunscripción territorial;

XXXI.- Patrimonio histórico y cultural: Los bienes inmuebles que cuenten con valor arquitectónico vinculados a la historia local y nacional o que hayan cobrado un valor o significado para la comunidad, incluyendo el patrimonio arqueológico o paleontológico formado por los bienes inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio que comprende el Estado de Sonora;

XXXII.- Polígono de actuación concertada: El instrumento de acción que se aplica sobre una superficie del territorio previamente definida, para el desarrollo de proyectos urbanos integrales, cuyo objetivo es el de consolidar y garantizar el suelo, regular las participaciones de los actores involucrados y proponer mecanismos de financiamiento y recuperación financiera;

XXXIII.- Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano: Los documentos que contienen el conjunto de disposiciones para alcanzar los objetivos previstos de ordenamiento territorial de los centros de población en el Estado y sus regiones; y de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población de la Entidad a fin de lograr una distribución equilibrada y

sustentable de la población y de las actividades económicas que se desarrollan en el espacio urbano;

XXXIV.- Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XXXV.- Régimen de condominio: La condición que presentan o a que están sujetos los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, que pertenecen a distintos propietarios, teniendo cada uno de éstos un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble;

XXXVI.- Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXXVII.- Relotificación: El reacomodo de lotes de un área previamente autorizada;

XXXVIII.- Subdivisión: La acción que consiste en la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de vía pública, referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un predio;

XXXIX.- Secretaría: La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;

XL.- Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o a través de los particulares en los términos previstos por las leyes aplicables, para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XLI.- Supermanzanas: La superficie de terreno de forma regular ó irregular delimitada por vías de circulación primaria o bien colector con toda la infraestructura de servicios a pie de terreno;

XLII.- Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

XLIII.- Vía pública: Los inmuebles del dominio público y uso común destinados al libre tránsito;

XLIV.- Vivienda social: El espacio delimitado por paredes y techos de materiales duraderos, con entrada independiente que es capaz de cubrir en forma satisfactoria las necesidades básicas en materia de protección, higiene, privacidad, comodidad, funcionalidad, ubicación y seguridad en la tenencia; y está dirigido a grupos de ingreso con percepciones menores al equivalente de cuatro veces el salario mínimo general en la región de que se trate;

XLV.- Zonificación primaria: La determinación de las áreas generales que integran y delimitan un centro de población clasificadas en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable; y

XLVI.- Zonificación secundaria: La determinación de las áreas específicas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y delimitados como usos, reservas y destinos del suelo.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES**

## **CAPÍTULO ÚNICO DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN**

**ARTÍCULO 5.-** Son autoridades para la aplicación de esta ley:

- I.- El Gobernador del Estado;
- II.- La Secretaría; y
- III.- Los ayuntamientos.

**ARTÍCULO 6.-** Las autoridades estatales y municipales realizarán de manera coordinada y concurrente, en el ámbito de su competencia, las acciones de planeación, regulación, control, fomento y vigilancia relativas al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 7.-** Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I.- Conducir y evaluar la política para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de la Entidad de conformidad con lo dispuesto en esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II.- Aprobar, publicar y modificar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y los programas específicos;

III.- Fomentar la coordinación interinstitucional y la participación social para garantizar el cumplimiento del objeto y disposiciones de la ley;

IV.- Proponer ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población;

V.- Celebrar convenios de coordinación con la Federación, otras entidades federativas o con los ayuntamientos de los municipios y de concertación con los particulares, para la realización de acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VI.- Reglamentar las disposiciones de la presente ley para su exacta observancia;

VII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, con la participación de las instancias federales y los ayuntamientos de los municipios que corresponda;

VIII.- Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir inmuebles de acuerdo a lo establecido en esta ley y demás disposiciones aplicables; y

IX.- Las demás atribuciones que le confieran esta ley y otras disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 8.-** La Secretaría tiene las atribuciones siguientes:

I.- Elaborar, ejecutar y evaluar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas regionales de ordenamiento territorial;

II.- Ejecutar la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la Entidad de conformidad con lo dispuesto en esta ley, sus reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Emitir dictámenes de congruencia de los programas municipales de ordenamiento territorial, de los programas de desarrollo urbano de los centros de población y de los programas parciales que de éstos se deriven, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas regionales de ordenamiento territorial, en su caso;

IV.- Constituir y administrar el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial;

V.- Promover en los municipios la constitución de Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VI.- Participar de manera conjunta y coordinada con los ayuntamientos en la ordenación y regulación de los centros de población situados en el territorio de la Entidad, que constituyan o tiendan a constituir un fenómeno de conurbación;

VII.- Asesorar y capacitar en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a los ayuntamientos que así lo soliciten;

VIII.- Solicitar a las autoridades competentes la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aprobados, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

IX.- Suscribir convenios de coordinación con los ayuntamientos para la planeación y fomento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

X.- Promover y gestionar acciones y programas de suelo y vivienda, preferentemente para la población de escasos recursos económicos;

XI.- Participar en los órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional y las instancias de carácter regional, en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

XII.- Promover la participación social en los procesos de formulación, evaluación y vigilancia de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XIII.- Promover la utilización de instrumentos de fomento para la ejecución del ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado;

XIV.- Promover de manera coordinada con los municipios la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

XV.- Promover proyectos territoriales de inversión y sus respectivas acciones de urbanización de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes;

XVI.- Actualizar los programas regionales de ordenamiento territorial cuando las circunstancias se modifiquen debido al surgimiento de inversiones que deriven de los proyectos territoriales de inversión;

XVII.- Llevar a cabo la formulación de estudios, proyectos e investigaciones que fundamenten los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y proyectos territoriales de inversión;

XVIII.- Establecer medidas y ejecutar acciones de manera coordinada con los municipios para prevenir asentamientos humanos irregulares;



XIX.- Proponer a los ayuntamientos que así lo soliciten las guías metodológicas para la formulación de los programas municipales de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

XX.- Emitir normas técnicas en materia de infraestructura y equipamiento para el desarrollo urbano en el ámbito de competencia estatal;

XXI.- Ejercer las facultades de inspección y vigilancia que esta ley le confiere en el ámbito de su competencia;

XXII.- Imponer las medidas de seguridad y las sanciones administrativas que en el ámbito de su competencia establece la presente ley;

XXIII.- Realizar, promover y difundir investigaciones en materia de ordenamiento territorial; y

XXIV.- Las demás que le atribuya esta ley y otras disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 9.-** Los ayuntamientos tendrán las atribuciones siguientes:

I.- Formular, aprobar, ejecutar y modificar los programas municipales de ordenamiento territorial, los programas de desarrollo urbano de los centros de población ubicados en su jurisdicción, los parciales y sectoriales específicos que deriven de ellos, asegurando la congruencia de los mismos, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II.- Participar en la elaboración o modificación del respectivo programa regional de ordenamiento territorial, conforme a los lineamientos que expida la Secretaría;

III.- Participar en los órganos de coordinación de carácter estatal y regional, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;

IV.- Promover y ejecutar acciones y programas de suelo urbanizado y vivienda, preferentemente para la población de bajos ingresos;

V.- Proponer la fundación de centros de población;

VI.- Constituir y administrar las reservas territoriales que le corresponden para garantizar el crecimiento ordenado de los centros de población de su jurisdicción y ejercer derecho de preferencia para adquirir predios en el territorio municipal;

VII.- Convocar a las organizaciones sociales y privadas y a la sociedad en general, para recabar su opinión y promover su participación en los procesos de formulación, evaluación y vigilancia de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables en su territorio;

VIII.- Difundir entre la población los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, así como informar sobre los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;

IX.- Regular, administrar y vigilar la zonificación prevista en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de los centros de población y en los que de éstos se deriven, así como la utilización del suelo para reservas, usos y destinos de áreas y predios previstos en ellos;

X.- Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relotificaciones, observando las disposiciones establecidas en la presente ley;

XI.- Autorizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización;

XII.- Autorizar la explotación de bancos de materiales para construcción, en términos de las disposiciones legales respectivas;

XIII.- Expedir constancias de zonificación, licencias de uso de suelo y de construcción de conformidad con los programas vigentes y las disposiciones de esta ley y sus reglamentos respectivos;

XIV.- Celebrar con el Estado o con los particulares, convenios para el fomento, promoción y asistencia técnica para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de su municipio;

XV.- Vincular la construcción de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la administración y funcionamiento de los servicios públicos, con los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;

XVI.- Crear órganos municipales de coordinación interinstitucional y de participación social para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la promoción de la vivienda;

XVII.- Participar, en los términos que establezca esta ley, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que se presenten en sus municipios;

XVIII.- Emitir dictámenes de factibilidad para la dotación de servicios públicos de su competencia;

XIX.- Promover la coordinación y asociación con otros municipios vecinos para mejorar la prestación de los servicios públicos;

XX.- Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;

XXI.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano;

XXII.- Supervisar las obras de urbanización y equipamiento municipal realizadas por los fraccionadores hasta su conclusión y entrega-recepción;

XXIII.- Expedir los reglamentos, normas técnicas y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el territorio y el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por esta ley;

XXIV.- Ejercer las facultades de inspección y vigilancia establecidas en la presente ley en el ámbito de su competencia;

XXV.- Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establece esta ley;  
y

XXVI.- Las demás que le confiera esta ley y otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 10.-** La Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un órgano permanente de coordinación interinstitucional en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 11.-** La Comisión será presidida por el Gobernador del Estado, y se integrará con los titulares de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Secretaría de Economía, la Secretaría de Hacienda, la Comisión Estatal del Agua, la Comisión de Fomento al Turismo y los organismos públicos que concurren en las actividades relacionadas con el objeto de esta ley. En la Comisión participarán los ayuntamientos de los municipios respectivos, cuando se traten asuntos del ámbito territorial de su competencia.

De igual forma, participarán en la Comisión tres representantes de los municipios los cuales serán designados por el Gobernador del Estado tomando en cuenta la distribución geográfica de entre aquellos municipios con más de 60 mil habitantes.

**ARTÍCULO 12.-** Corresponde a la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

I.- Coordinar la participación de las dependencias y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal en la formulación de los programas estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Regionales que de él se deriven;

II.- Proponer la adopción de medidas necesarias para la mejora regulatoria y la innovación gubernamental en procesos de administración y operación del ordenamiento del territorio, del medio ambiente y el desarrollo urbano de la entidad;

III.- Proponer a los organismos prestadores de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas negras y electrificación, las bases para agilizar los tiempos en la emisión de las factibilidades, dictámenes y aprobación de los proyectos;

IV.- Promover medidas y mecanismos de asistencia técnica y formación de recursos humanos en materia de planeación y administración territorial y desarrollo urbano;

V.- Proponer programas, acciones y proyectos estratégicos de actuación en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

VI.- Promover ante las instancias correspondientes, proyectos de inversión y financiamiento para el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano;

VII.- Analizar y revisar los proyectos territoriales de inversión de desarrollo urbano y regional en la entidad y proponer la realización de la obra pública y las acciones gubernamentales;

VIII.- Promover la investigación científica y tecnológica sobre el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano, así como formular recomendaciones sobre la normatividad respectiva;

IX.- Expedir su reglamento interno para regular su operación y funcionamiento de conformidad con esta ley; y

X.- Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

## **TÍTULO TERCERO**

### **DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 13.-** El Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que formulan las autoridades estatales y municipales, con la participación de la sociedad con objeto de conducir hacia un desarrollo equilibrado y sustentable a los centros de población en la entidad.

**ARTÍCULO 14.-** Los ciudadanos del Estado participarán, en los términos de esta Ley, en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano y coadyuvarán con las autoridades estatales y municipales en la ejecución y vigilancia del cumplimiento de la normatividad prevista en ellos.

**ARTÍCULO 15.-** La planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano se realizará a través de:

- I.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II.- Los programas regionales de ordenamiento territorial;
- III.- Los programas de ordenamiento territorial de zonas conurbadas;
- IV.- Los programas municipales de ordenamiento territorial;
- V.- Los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- VI.- Los programas parciales; y
- VII.- Los programas específicos.

**ARTÍCULO 16.-** Los programas se sujetarán a las reglas siguientes:

- I.- En cuanto a su contenido, deberán incluir los aspectos siguientes:
  - a) La situación territorial y urbana, su problemática y tendencias;
  - b) La evaluación del programa que se actualiza, en su caso;
  - c) La determinación de los objetivos por alcanzar;
  - d) Las estrategias y políticas;
  - e) La zonificación del territorio; y
  - f) La programación de acciones y obras, así como los demás aspectos que orienten, regulen y promuevan el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano sustentable de la entidad;
- II.- Estarán vinculados entre sí y con otros instrumentos previstos en la Ley de Planeación, en las materias relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, de manera que exista entre ellos la adecuada congruencia; y
- III.- Adoptarán la estructura, contenido, terminología y demás elementos que establezca esta ley y su reglamentación.

**ARTÍCULO 17.-** En las áreas de ordenamiento y regulación en el territorio estatal para los asentamientos humanos se aplicarán, según corresponda, las políticas siguientes:

I.- Impulso de los centros de población seleccionados por presentar condiciones favorables para incidir o reforzar procesos de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico y que presuponen una importante concentración de recursos;

II.- Consolidación de centros de población que sólo requieren de un ordenamiento de su estructura básica y que, sin afectar su dinámica actual, procuran evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana; y

III.- Control y disminución del ritmo de crecimiento de centros de población en los que la concentración provoca problemas crecientemente agudos de congestión e ineficiencia económica y social, o bien, cuando tales centros de población muestran síntomas de saturación por carecer de suelo apto para su expansión y tener, entre otras, limitaciones en las disponibilidades de agua e infraestructura vial, lo que obliga a restringir su desarrollo preferentemente al interior de la estructura urbana existente, rehabilitando y reconstruyendo sus áreas deterioradas, insalubres o deficientemente aprovechadas.

**ARTÍCULO 18.-** Los programas municipales deberán ser congruentes con las políticas, estrategias y acciones del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, cuando corresponda, con las del respectivo Programa Regional de Ordenamiento Territorial, así como con la normatividad vigente en la materia.

**ARTÍCULO 19.-** En los programas municipales de ordenamiento territorial y en los de desarrollo urbano de los centros de población, se establecerá la zonificación que deberán administrar los ayuntamientos, así como las acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**ARTÍCULO 20.-** Las disposiciones normativas contenidas en los programas serán obligatorias para las autoridades y los particulares. Las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio estatal deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta ley.

**ARTÍCULO 21.-** El ejercicio del derecho de propiedad, cualquiera que sea su régimen jurídico, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en los programas, las autorizaciones y licencias, lineamientos y restricciones de que trata esta ley.

**ARTÍCULO 22.-** Los programas, para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, se sujetarán a las reglas siguientes:

I.- La autoridad administrativa estatal o municipal competente formulará el proyecto del programa y dará aviso público del inicio del proceso de consulta;

II.- En el aviso a que se refiere la fracción anterior se deberá establecer el plazo y el calendario de audiencias públicas para que los particulares presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del Programa;

III.- Para la integración de los proyectos definitivos de los programas municipales, se recabará de la Secretaría el dictamen de congruencia de los mismos con las políticas, estrategias y acciones del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las del Programa Regional de Ordenamiento Territorial aplicable;

IV.- Cumplidas las formalidades anteriores, el programa se aprobará y expedirá, según sea el caso, por el Gobernador del Estado o el Ayuntamiento correspondiente;

V.- Los programas, una vez aprobados, deberán publicarse conjuntamente con el acuerdo de aprobación del Ejecutivo del Estado o del Ayuntamiento, según corresponda, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación;

VI.- Los programas serán inscritos por los ayuntamientos o la Secretaría, según sea el caso, con sus anexos y cartografía, en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente, dentro de los quince días siguientes al de su publicación;

VII.- Los programas deberán publicarse en un periódico de circulación estatal o regional, según sea el caso; y

VIII.- En la publicación de los programas se hará referencia a la cancelación de los que hasta ese momento fueran vigentes y queden sin efecto.

**ARTÍCULO 23.-** Los programas podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido en esta ley para su elaboración, consulta, aprobación, publicación e inscripción.

**ARTÍCULO 24.-** El Gobernador del Estado ordenará la publicación de los programas municipales, si previamente han sido aprobados por el ayuntamiento con apego a las disposiciones de esta ley y existe congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Programa Regional respectivo.

Para los efectos señalados en el párrafo anterior, en un plazo de 30 días, contado a partir de aquél en que se reciba el documento respectivo para la publicación, la Secretaría deberá resolver lo conducente, en caso contrario, se entenderá que el programa municipal cumple con las disposiciones señaladas por esta ley y el Ayuntamiento que corresponda estará en condiciones de enviar directamente a publicación el o los programas municipales.

**ARTÍCULO 25.-** Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se mantendrán para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría y en las dependencias municipales que designen los ayuntamientos, según corresponda a su ámbito de aplicación.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 26.-** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contiene las estrategias y líneas de acción para conducir las políticas y acciones del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para imprimir unidad y congruencia a las actividades de la Administración Pública Estatal, de las dependencias y entidades coordinadas del sector.

**ARTÍCULO 27.-** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se formulará conforme a las disposiciones de esta ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, en congruencia con los programas expedidos por la Federación, con los siguientes objetivos:

I.- Asegurar una adecuada distribución de la población en el territorio de la entidad y en las regiones que la integran;

II.- Adoptar patrones sustentables de ocupación del territorio de acuerdo a la vocación del suelo;

III.- Propiciar el desarrollo socioeconómico, impulsando la competitividad de las regiones;

IV.- Alcanzar la integración funcional del territorio, asegurando la accesibilidad y cobertura de servicios de infraestructura y equipamiento regional;

V.- Garantizar a los centros de población rural condiciones de accesibilidad a la infraestructura y equipamiento;

VI.- Salvaguardar los recursos naturales, mantener el equilibrio ecológico y mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;

VII.- Proteger el patrimonio histórico-cultural de la entidad; y

VIII.- Estimular la participación solidaria de los distintos grupos que integran la comunidad, en la realización de las acciones que se deriven del Programa.

**ARTÍCULO 28.-** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano debe contener:

I.- El diagnóstico del territorio de la entidad, los principales problemas, causas y consecuencias en materia de desarrollo urbano en los centros de población;

II.- Los escenarios alternativos a largo plazo en los que se fijen las bases y principios del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos;

III.- La visión que se prevé para la entidad, los objetivos, las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que se promueven, así como sus estrategias con líneas de acción específicas;

IV.- El aprovechamiento de la aptitud del suelo, la competitividad de los centros de población y la adecuada integración funcional del territorio;

V.- Los instrumentos necesarios para la ejecución del programa;

VI.- Los mecanismos de evaluación y seguimiento del programa; y

VII.- Los demás que se consideren necesarios para el logro de los objetivos del programa.

**ARTÍCULO 29.-** Los objetivos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se podrán realizar a través de las siguientes acciones:

I.- La fundación de centros de población;

II.- La conservación, mejoramiento y previsión del crecimiento de los centros de población existentes mediante el ordenamiento territorial, reordenamiento, renovación y densificación de áreas urbanas;

III.- La dotación de servicios y equipamiento urbano;

IV.- La expropiación de predios por causa de utilidad pública, cuando las condiciones así lo requieran;

V.- La delimitación de las zonas conurbadas cuando dos o más centros de población tiendan a formar una continuidad física y demográfica;

VI.- La aplicación de estímulos, de conformidad con lo dispuesto por las leyes relativas, para el desarrollo de zonas declaradas prioritarias dentro del ordenamiento territorial;

VII.- La constitución de provisiones territoriales para la fundación de centros de población y para el establecimiento de obras y servicios de alcance regional e interestatal;

VIII.- La adquisición por parte del Estado de áreas y predios dentro y fuera de los centros de población, que satisfagan oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento del área urbana de los mismos;

IX.- La realización de programas de obra pública que satisfagan las necesidades prioritarias, optimicen el uso del territorio y su relación costo-beneficio;

X.- La inversión en programas coordinados con la Federación y los ayuntamientos, con recursos federales, municipales o mixtos para obra pública;

XI.- El fomento de polígonos de actuación concertada para el desarrollo urbano integral;

XII.- La concertación de acciones para promover la participación solidaria de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano de sus centros de población; y

XIII.- En general, todas aquellas que contribuyan a su realización.

**ARTÍCULO 30.-** El Programa Estatal será formulado por la Secretaría a partir de los estudios e investigaciones que realice y de las propuestas que hagan las dependencias y entidades estatales, los ayuntamientos y la ciudadanía, en los términos previstos por esta ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 31.-** Los programas regionales de ordenamiento territorial contendrán los elementos necesarios para promover el desarrollo regional de conformidad con la aptitud de su territorio, así como para dar congruencia a la planeación urbana y promover la coordinación de acciones estratégicas que aseguren la cobertura de servicios de infraestructura y equipamiento, así como la competitividad de la región.

**ARTÍCULO 32.-** Los programas regionales se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y especificarán los objetivos, prioridades y políticas que se consideren estratégicas.

**ARTÍCULO 33.-** El Programa Regional de Ordenamiento Territorial deberá contener los siguientes aspectos:

I.- La caracterización del territorio regional, en el que se identifique la problemática en cuanto al ordenamiento territorial;

II.- El análisis de los escenarios a futuro en sus aspectos más relevantes;

III.- La determinación de sus objetivos;

IV.- Las estrategias para el desarrollo territorial de la región que incluyan:

a) Las alternativas para el aprovechamiento sustentable de los recursos y usos del suelo de acuerdo a la aptitud que reporten;

b) La determinación de las actividades económicas que marcan el desarrollo de la región;



c) Las propuestas para el ordenamiento y regulación de las áreas y de los centros de población comprendidos en el territorio regional; y

d) La identificación del rezago social;

V.- La definición de sistemas e instrumentos operativos para su ejecución, control y evaluación del programa; y

VI.- Los demás aspectos que se consideren necesarios para la consecución del objetivo del programa regional de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 34.-** Son acciones del Programa Regional de Ordenamiento Territorial, las que permitan:

I.- La configuración de un sistema de centros de población;

II.- La conformación de ejes de desarrollo;

III.- El aprovechamiento de áreas para promover su desarrollo integral;

IV.- La definición y promoción de los siguientes elementos:

a) La red de caminos y carreteras que integran territorialmente a la región;

b) Las instalaciones requeridas para los medios de comunicación terrestre, aérea y marítima, así como el establecimiento de zonas de restricción; y

c) Las zonas naturales de valor ecológico y paisajístico, así como la de protección de los acuíferos;

V.- El establecimiento de las siguientes políticas:

a) De impulso a los medios de comunicación y transporte;

b) De dotación de servicios para los centros de población;

c) De promoción turística y recreativa;

d) De promoción económica y comercial;

e) De atención al rezago social;

f) De protección y mejoramiento del ambiente y del patrimonio histórico y cultural; y

g) De control, consolidación y crecimiento de los centros de población; y

VI.- Todas aquellas que, en adición a las anteriores, contribuyan a lograr los objetivos del Programa Regional.

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 35.-** El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio de cada Municipio.

**ARTÍCULO 36.-** El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial comprenderá:

I.- El análisis de su congruencia con los programas Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Regional que corresponda y el Plan Municipal de Desarrollo;

II.- La situación actual del territorio del Municipio, determinando la problemática en términos sociales, económico y físico espaciales;

III.- La determinación de un modelo territorial municipal a largo plazo y su articulación regional;

IV.- La misión, visión y objetivos estratégicos;

V.- El establecimiento de estrategias que incluyan:

a) Los requerimientos de infraestructura y equipamiento urbano,

b) Las medidas para la conservación de los recursos naturales, culturales y la protección ambiental del municipio y sus centros de población; y

c) La cobertura regional de servicios en los centros de población;

VI.- Los programas y proyectos de inversión;

VII.- Los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa;

VIII.- Los mecanismos de evaluación y seguimiento; y

IX.- Los demás aspectos que se consideren necesarios para atender los objetivos del Programa Municipal.

**ARTÍCULO 37.-** El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial definirá la aptitud territorial del suelo en las categorías siguientes:

I.- Áreas de conservación: Que comprenden las tierras, aguas y vegetación en estado natural que por sus características de valor ambiental, científico o paisajístico deben ser conservadas como patrimonio ecológico;

II.- Áreas productivas: Que comprenden las tierras, aguas y bosques que por sus características las hacen susceptibles de explotación racional;

III.- Áreas aptas para el desarrollo urbano: Que comprenden el suelo cuyas características las hacen susceptibles de ser urbanizadas sin detrimento del equilibrio ecológico o productivo; y

IV.- Áreas no aptas para el desarrollo urbano: Que comprenden el suelo cuyas características geológicas, hidrológicas, topográficas, resulten altamente riesgosas para el asentamiento humano.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 38.-** El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones tendentes a ordenar y regular los centros de población, promover un desarrollo urbano que potencie su actividad económica y proporcione satisfactores básicos a todos sus habitantes en un marco de sustentabilidad.

**ARTÍCULO 39.-** Son objetivos del Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población:

I.- Establecer políticas y estrategias de ordenamiento de usos del suelo, destinos y reservas para el centro de población;

II.- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas a las aptitudes del territorio;

III.- Propiciar la conformación de una estructura urbana funcional para el desarrollo económico y el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes;

IV.- Programar y canalizar inversiones públicas que propicien un desarrollo sustentable;

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

VI.- Preservar y mejorar los recursos naturales de las áreas urbanizables y no urbanizables del centro de población;

VII.- Salvaguardar el patrimonio construido, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico, cultural o que constituyan símbolos de identidad del centro de población;

VIII.- Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen paisajística y urbana;

IX.- Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y

X.- Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones de competitividad y sustentabilidad urbana.

**ARTÍCULO 40.-** Los programas de desarrollo urbano de centros de población se fundamentarán en los estudios técnicos que permitan integrar en los mismos los siguientes aspectos:

I.- La congruencia con los programas Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Regional y Municipal que corresponda;

II.- El diagnóstico que presente el análisis de los aspectos positivos y negativos que caracterizan al área urbana, al menos respecto a los temas que se mencionan en la fracción VI del presente artículo;

III.- El análisis de escenarios futuros para el centro de población;

IV.- Los objetivos en materia de ordenamiento territorial del centro de población;

V.- Las políticas que deberán aplicarse para el ordenamiento territorial en materia de conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;

VI.- Las estrategias a seguir para el cumplimiento de los objetivos del programa, las cuales se referirán a los temas siguientes:

- a) La zonificación primaria;
- b) La zonificación secundaria;
- c) El sistema de vialidad y transporte, el equipamiento urbano y la infraestructura básica;
- d) Las acciones de vivienda e identificación de reservas territoriales; y

e) Las medidas de protección al medio ambiente y al patrimonio histórico y cultural, así como al mejoramiento de la imagen urbana;

VII.- Las normas técnicas de desarrollo urbano;

VIII.- Los proyectos y obras prioritarias que propicien el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial establecido en los escenarios;

IX.- Los instrumentos administrativos, jurídicos, de financiamiento y operación, entre otros, que hagan posible la ejecución del programa;

X.- Los mecanismos de evaluación que garanticen el seguimiento y control del mismo; y

XI.- Los demás que se consideren necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

**ARTÍCULO 41.-** Son acciones de los programas de desarrollo urbano de los centros de población las siguientes:

I.- La determinación de la zonificación correspondiente de conformidad con esta ley;

II.- El establecimiento de normas y reglamentos para el control del uso y aprovechamiento del suelo; de la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; de la protección del medio ambiente y la protección del patrimonio histórico y cultural e imagen urbana;

III.- La coordinación del municipio con los niveles de gobierno federal y estatal para la ejecución de los programas de inversión;

IV.- La ejecución de los programas de inversión que satisfagan las necesidades prioritarias de la población;

V.- La concertación con los distintos grupos que integran la comunidad para la ejecución de obra pública;

VI.- La definición de polígonos de actuación concertada u otros esquemas de fomento para la realización de proyectos prioritarios en beneficio del centro de población;

VII.- El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población; y

VIII.- En general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos del Programa.

**ARTÍCULO 42.-** En la zona sujeta al Programa del Desarrollo Urbano de Centros de Población sólo podrán realizarse acciones de urbanización o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto. Los usos, destinos y reservas territoriales que para la conservación,

mejoramiento o crecimiento se establezcan se utilizarán conforme a esta ley y las disposiciones del programa respectivo.

## **CAPÍTULO VI DE LOS PROGRAMAS PARCIALES**

**ARTÍCULO 43.-** Los Programas Parciales que regulen las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento, según sea el caso, de partes o sectores de centros de población, contendrán como mínimo lo siguiente:

I.- La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se deriva, indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto por el mismo;

II.- La delimitación del territorio sujeto al programa parcial;

III.- La descripción del estado actual de la zona sujeta del programa, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;

IV.- Los objetivos que se persiguen;

V.- Los criterios de integración de la zona del programa con el resto del área urbana;

VI.- La zonificación secundaria;

VII.- Los proyectos urbanos prioritarios en la zona sujeta al programa, señalando las etapas y condiciones en que serán desarrollados, así como los lineamientos normativos, financieros y de administración necesarios para su ejecución;

VIII.- Los polígonos de actuación concertada y otros instrumentos que harán posible la ejecución de las estrategias contenidas en el programa;

IX.- Las normas y criterios técnicos aplicables en las políticas de conservación, mejoramiento o crecimiento, según se trate;

X.- Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los instrumentos y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado, bajo la modalidad de polígonos de actuación concertada u otros;

XI.- Las disposiciones normativas de carácter urbano, necesarias para el cumplimiento del programa;

XII.- Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades en la ejecución de la obra pública en materia de infraestructura y equipamiento primario; y

XIII.- En general, las medidas necesarias para la ejecución del Programa.

**ARTÍCULO 44.-** Las acciones que son objeto de un programa parcial atenderán a lo dispuesto en esta ley y los reglamentos respectivos.

**ARTÍCULO 45.-** Los programas parciales pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con los programas de desarrollo urbano de los centros de población, pero en ningún caso podrán autorizarse si contravienen a estos últimos programas.

En la zona de aplicación de un programa parcial sólo podrán realizarse las acciones de urbanización y edificación que conforme a sus lineamientos sean autorizadas por los ayuntamientos.

**ARTÍCULO 46.-** Los programas parciales, con base a su orientación, podrán ser de tres tipos:

I.- De conservación.- Establecen acciones y proyectos para conservar zonas que cuentan con un importante patrimonio social construido, sea por su valor histórico, arquitectónico o cultural relevante o que por sus características naturales requieren de protección;

II.- De mejoramiento.- Su objetivo principal es el de impulsar acciones y proyectos tendientes a mejorar las condiciones materiales, funcionamiento e integración de los elementos que componen la estructura urbana en sectores de un centro de población que presenten deterioro físico y social y, con ello, reducción de la calidad de vida de sus habitantes; y

III.- De crecimiento.- Se formulan para zonas donde se prevé un crecimiento urbano importante, incorporando nuevas áreas al centro de población.

Atiende aspectos como la extensión ordenada de la estructura urbana, de la infraestructura y equipamiento básicos, la estructura vial y los sistemas de transporte, entre otros.

**ARTÍCULO 47.-** En la elaboración, autorización y ejecución de los programas parciales se podrán programar obras de urbanización y edificación con participación de los particulares o cooperación comunitaria y se regularán por las normas definidas para tal efecto.

**ARTÍCULO 48.-** Cuando un Programa Parcial aprobado por el ayuntamiento, incluya acciones de conservación y mejoramiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a celebrar los convenios correspondientes para la ejecución de los mismos.

## **CAPÍTULO VII DE LOS PROGRAMAS ESPECÍFICOS**

**ARTÍCULO 49.-** Los programas específicos se refieren a las acciones e inversiones asignadas a un sector determinado, desde la perspectiva de una unidad territorial, como una región o Municipio, centro de población o parte de este último.

**ARTÍCULO 50.-** Los programas específicos a nivel estatal y regional serán elaborados por la Secretaría o la dependencia estatal que designe el Ejecutivo, de acuerdo a la materia que corresponda, y con la participación de la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado conforme al procedimiento establecido por la presente ley.

**ARTÍCULO 51.-** Los programas específicos a nivel municipal o de centros de población serán elaborados y aprobados por los ayuntamientos respectivos, con la participación y opinión de la ciudadanía y serán remitidos al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, en los términos de esta ley, previo dictamen técnico de congruencia emitido por la Secretaría.

## **CAPÍTULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

**ARTÍCULO 52.-** La Secretaría y los ayuntamientos promoverán la participación social en:

I.- La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas;

II.- La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;

III.- La construcción y mejoramiento de vivienda social;

IV.- El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

V.- El financiamiento y operación de proyectos territoriales de inversión, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

VI.- La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas con vivienda social de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

VII.- La protección del patrimonio histórico y cultural de los centros de población;

VIII.- La protección de los recursos naturales y la preservación del medio ambiente en los centros de población; y

IX.- La prevención, control y atención de riesgos y desastres ambientales y urbanos en los asentamientos humanos en la entidad.

**ARTÍCULO 53.-** El Estado y los ayuntamientos de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán la constitución de Consejos Consultivos como instancias permanentes de participación social para la asesoría y consulta en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuya estructura orgánica y funcionamiento estará previsto en el reglamento de esta ley y en los que al efecto emitan los ayuntamientos, garantizando la participación de organizaciones empresariales, gremiales y de usuarios relacionados con la materia de este ordenamiento.

**ARTÍCULO 54.-** Corresponde a los Consejos Consultivos:

I.- Promover la participación social en el Sistema de Planeación para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, recabando sus opiniones y propuestas;

II.- Proponer medidas para la ordenación sustentable del territorio del Estado;

III.- Promover mecanismos e instrumentos para la ejecución de los programas;

IV.- Proponer medidas legislativas y administrativas que tiendan a mejorar la planeación, regulación, fomento y vigilancia para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Estado;

V.- Sugerir las bases conforme a las cuales se celebren convenios de concertación con instituciones públicas, sociales o privadas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VI.- Expedir su reglamento interno para regular su integración, organización y funcionamiento; y

VII.- Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS CONURBACIONES**

## **CAPÍTULO ÚNICO**

### **DE LA REGULACIÓN DE LAS CONURBACIONES**

**ARTÍCULO 55.-** Cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios del Estado formen o tiendan a formar una conurbación por su continuidad física y demográfica, el Estado y los ayuntamientos de los municipios correspondientes, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada la conurbación de referencia.

**ARTÍCULO 56.-** El Gobernador del Estado y los ayuntamientos de los municipios respectivos deberán convenir la delimitación de una zona conurbada cuando:

I.- Sea procedente el estudio y resolución conjunta del ordenamiento territorial y desarrollo urbano de dos o más centros de población situados en el territorio de municipios vecinos y que por sus características geográficas y su tendencia económica y urbana deban considerarse como una zona conurbada;

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

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

**ARTÍCULO 57.-** El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior se publicará en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y en un periódico de circulación en la zona conurbada.

El convenio a que se refiere el párrafo anterior deberá contener:

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

II.- Los compromisos del Estado y los ayuntamientos de los municipios respectivos para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la zona conurbada y sujetándose en materia de zonificación a lo que dispone esta ley;

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

IV.- La integración, organización y funcionamiento de la Comisión coordinadora de conurbación respectiva; y

V.- Las demás acciones que convengan el Estado y los ayuntamientos de los municipios correspondientes.

**ARTÍCULO 58.-** La Comisión prevista en el convenio a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en ella participarán el Estado y los ayuntamientos de los municipios respectivos. Será presidida por el titular de la Secretaría y funcionará como mecanismo de coordinación interinstitucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado.

**ARTÍCULO 59.-** Para la ordenación y regulación de las zonas conurbadas, el Estado y los ayuntamientos de los municipios involucrados participarán en la elaboración, aprobación y ejecución de los programas de ordenamiento territorial de las zonas conurbadas.



**ARTÍCULO 60.-** Los programas de ordenamiento territorial de zonas conurbadas contendrán:

I.- La congruencia con los programas estatal y regional que correspondan;

II.- La circunscripción territorial de la conurbación;

III.- Las bases para la elaboración y ejecución de los proyectos que se vayan a realizar en la zona conurbada;

IV.- La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de la preservación y equilibrio ecológico de los centros de población de la zona conurbada;

V.- Las acciones e inversiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada; y

VI.- Todos aquellos elementos de carácter técnico que se requieran, siempre que no contravengan las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 61.-** Cuando se presente una conurbación interestatal, se estará a lo establecido en el Capítulo Cuarto de Ley General de Asentamientos Humanos.

## **TÍTULO QUINTO DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

### **CAPÍTULO I DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

**ARTÍCULO 62.-** Para la ordenación, regulación y delimitación de los centros de población, se atenderá a la siguiente zonificación primaria:

I.- Áreas urbanas: Las constituidas por zonas edificadas parcial o totalmente, con traza de vialidades y subdivisión de predios reconocida en donde existen o no servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que incluyan predios baldíos o carentes de servicios;

II.- Áreas urbanizables: Las previstas para el crecimiento de los centros de población por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello; y

III.- Áreas no urbanizables: Las áreas de conservación; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas o de interés cultural o histórico; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsible de desastre; los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de labores mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades de protección civil, así como los terrenos ubicados por encima de la cuota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables defina el programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano respectivo.

**ARTÍCULO 63.-** La zonificación secundaria que contengan los programas de desarrollo urbano de los centros de población determinará:

I.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas áreas de los centros de población que consistirán en los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos;

II.- La compatibilidad entre los usos y destinos específicos;

III.- Las densidades e intensidades de aprovechamiento y ocupación del suelo;

IV.- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

V.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos;

VI.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento;

VII.- Las reservas territoriales para el crecimiento de los centros de población; y

VIII.- Las disposiciones normativas que se deriven de dichas determinaciones de conformidad con esta ley.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA FUNDACION, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 64.-** La fundación de centros de población en la entidad requerirá Decreto expedido por el Congreso del Estado.

La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando las áreas naturales, culturales o de interés histórico protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

El Decreto correspondiente contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo y asignará la categoría político administrativa al centro de población.

**ARTÍCULO 65.-** Para la ejecución de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se estará a las bases siguientes:

I.- En relación a la normatividad aplicable:

a) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población estarán contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población; y

b) Deberá observarse la normatividad que establezcan los programas municipales de ordenamiento territorial, así como considerar los criterios en materia de regulación ambiental de los asentamientos humanos previstos en la legislación federal y estatal en la materia;

II.- En cuanto a las áreas susceptibles de crecimiento:

a) Se orientará la expansión hacia los terrenos que comparativamente requieran una menor inversión por concepto de infraestructura y equipamiento urbano, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas; y

b) Se evitará el crecimiento habitacional hacia las áreas que deben ser preservadas y protegidas, por ser de alto o mediano aprovechamiento en sus recursos agrícolas, forestales o pecuarios, tratarse de zonas industriales u otras, así como por contener bellezas naturales o elementos que permiten el equilibrio ecológico y la protección del ambiente y del patrimonio histórico y cultural; y

III.- Las disposiciones sobre los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento se establecerán en el reglamento correspondiente de esta ley.

### **CAPÍTULO III DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**ARTÍCULO 66.-** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera sea su régimen jurídico, se sujetará a las normas contenidas en los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los usos, destinos, reservas y provisiones derivados de ellos.

**ARTÍCULO 67.-** Los notarios y demás fedatarios públicos no podrán autorizar actos, convenios y contratos sobre inmuebles ubicados en un centro de población, sin la existencia de constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta ley, los programas y demás disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán insertarse en los instrumentos públicos correspondientes.

**ARTÍCULO 68.-** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano. No podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad ningún acto, convenio, contrato o afectación que no se ajuste a la normatividad estatal y municipal en la materia.

**ARTÍCULO 69.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

**ARTÍCULO 70.-** Las tierras aptas para la explotación minera, agropecuaria y forestal, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán dedicarse preferentemente a dichas actividades y sólo podrán incorporarse al desarrollo urbano, cuando no exista una mejor alternativa, respetando la aptitud del suelo y previa autorización en materia de impacto ambiental, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 71.-** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la legislación federal aplicable, en esta ley, sus reglamentos y los programas correspondientes, así como de las disposiciones que deriven de los mismos.

**ARTÍCULO 72.-** Para constituir, ampliar y delimitar la zona urbana ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituidos asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá considerar la zonificación contenida en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo

urbano aplicables. En estos casos, se requiere la autorización del Ayuntamiento del Municipio en que se encuentre ubicado el núcleo agrario.

**ARTÍCULO 73.-** Los ciudadanos podrán denunciar, por cualquier medio, ante la autoridad respectiva, la realización de construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles, que contravengan las disposiciones previstas en esta ley, sus reglamentos y en los programas respectivos, así como la existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, a efecto de que se realicen las investigaciones conducentes y, en su caso, se apliquen las acciones o sanciones que correspondan conforme a la presente ley.

## **TÍTULO SEXTO** **DE LOS PROYECTOS TERRITORIALES DE INVERSIÓN**

### **CAPÍTULO ÚNICO** **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 74.-** El Gobernador del Estado, en el marco del Plan Estatal de Desarrollo, podrá determinar la instrumentación de un Proyecto Territorial de Inversión para prever los requerimientos extraordinarios de obras y acciones derivadas del surgimiento o ampliación de actividades económicas que incluirán satisfactores de suelo, infraestructura, equipamiento y vivienda.

**ARTÍCULO 75.-** Un Proyecto Territorial de Inversión se conforma cuando:

I.- Existen condiciones y circunstancias para la localización de inversiones privadas orientadas al surgimiento o ampliación de actividades económicas en un área geográfica específica que tengan impactos significativos en la generación de empleo y propicien directa o indirectamente flujos de inmigración de población al área de influencia;

II.- El proyecto económico implique la aplicación de recursos estatales y federales en programas de fomento de desarrollo;

III.- La demanda de suelo, infraestructura, equipamiento y vivienda rebase la capacidad del Gobierno del Municipio o de los municipios comprendidos en el área de influencia del proyecto económico; y

IV.- El proyecto requiera la construcción o mejoramiento de obras viales regionales, suburbanas o intraurbanas.

**ARTÍCULO 76.-** El Gobernador del Estado propondrá a la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial para que en su seno, con la participación del Municipio o de los municipios respectivos, establezcan convenios de coordinación necesarios para instrumentar los proyectos territoriales de inversión, así como de concertación con los sectores social y privado, orientados a un desarrollo urbano regional equilibrado.

**ARTÍCULO 77.-** Las autorizaciones de recursos públicos orientados a la ejecución de obras contenidas en el Proyecto Territorial de Inversión, así como las autorizaciones de acciones de urbanización previstas en la presente ley, se realizarán de conformidad con los convenios de coordinación y de concertación referidos en el artículo anterior y las previsiones presupuestales correspondientes.

## **TÍTULO SÉPTIMO**

## DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

### **CAPÍTULO I** **DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

**ARTÍCULO 78.-** El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos podrán convenir la realización de acciones para la adquisición de suelo y constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda con el objeto de:

I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;

II.- Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;

III.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente las necesidades de grupos de bajos ingresos; y

IV.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 79.-** En los convenios de coordinación que suscriban el Ejecutivo Estatal y los ayuntamientos para los efectos a que se refiere el artículo anterior, se procurará la participación del Gobierno Federal y los sectores social y privado, y en ellos se especificarán:

I.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los programas de la materia;

II.- Los inventarios y las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III.- Las acciones e inversiones a que se comprometan el Estado y los ayuntamientos de los municipios;

IV.- Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

V.- Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI.- Las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII.- Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda; y

VIII.- Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda del interés social.

**ARTÍCULO 80.-** El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos promoverán:

I.- La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal o estatal, para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las dependencias y entidades de la administración pública estatal o municipal y promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II.- La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en la legislación federal aplicable y en esta ley; y

III.- La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, de acuerdo a lo previsto en la legislación agraria y en materia de asentamientos humanos, para la realización de acciones de desarrollo urbano y vivienda.

## **CAPÍTULO II DEL DERECHO DE PREFERENCIA**

**ARTÍCULO 81.-** El Gobierno del Estado y los municipios, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir bienes inmuebles en áreas urbanas o urbanizables destinadas a reservas territoriales para equipamiento urbano contempladas en los programas de desarrollo urbano cuando dichos bienes vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, siempre y cuando dichas autoridades, consideren en sus respectivos presupuestos anuales de egresos, los recursos necesarios para su adquisición.

Para tal efecto, tratándose de enajenaciones, los notarios que intervengan en las mismas deberán notificarlo a la Secretaría y al Ayuntamiento respectivo, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior la autoridad no emite contestación a la notificación se entenderá que se abstiene de ejercitar su derecho de preferencia en ese acto.

En el caso de remates judiciales o administrativos, los jueces y las autoridades administrativas notificarán a la Secretaría y al Ayuntamiento de que se trate del remate, para que dentro del término que la ley de la materia establezca ejerzan su derecho.

**ARTÍCULO 82.-** En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el Ayuntamiento del Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia el segundo.

**ARTÍCULO 83.-** Tratándose de enajenaciones, cuando el Gobierno del Estado o los ayuntamientos ejerciten el derecho de preferencia, el precio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se liquidará dentro de los quince días siguientes al día en que se opte por el ejercicio de tal derecho. Si la autoridad incurre en falta de pago en el término previsto, perderá su derecho.

## **TÍTULO OCTAVO DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 84.-** Las acciones de urbanización se clasifican en:

I.- Acciones de urbanización para la expansión: son las referidas a la adecuación del suelo rústico para su incorporación urbana; y

II.- Acciones de urbanización para la renovación: son las relativas a los elementos técnicos de adecuación del suelo en zonas comprendidas en las áreas urbanas y las inherentes al mejoramiento y reposición de uno o varios de sus elementos.

**ARTÍCULO 85.-** Las acciones de urbanización para la expansión que se pretendan realizar en las áreas urbanizables del centro de población, solo podrán autorizarse cuando estén garantizados el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica y su correcta integración de acuerdo al programa de desarrollo urbano que corresponda.

**ARTÍCULO 86.-** Toda acción de urbanización se sujetará a las disposiciones de esta ley y los reglamentos que deriven de la misma, a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda, así como a las disposiciones de zonificación, usos, destinos y reservas correspondientes, para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice.

**ARTÍCULO 87.-** Los programas de desarrollo urbano de los centros de población y sus respectivos programas parciales y específicos, normarán entre otras, las siguientes acciones de urbanización:

I.- Fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas;

II.- Los proyectos territoriales de inversión, que se constituyan integralmente como tales;

III.- La introducción de redes de infraestructura de servicios, de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades urbanas y productivas;

IV.- La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos;

V.- La previsión, ubicación y construcción de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios de la población;

VI.- Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización; y

VII.- La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 88.-** Las autorizaciones de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos, se otorgarán por los ayuntamientos de conformidad con lo dispuesto en esta ley, sus reglamentos y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes y siempre que no se afecten:

I.- Zonas arboladas;

II.- Zonas de valores naturales y urbanos;

III.- Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

- IV.- Las medidas de lote tipo autorizado en la zona;
- V.- El equilibrio de la densidad de población;
- VI.- La capacidad de los servicios públicos existentes en la zona; y
- VII.- El uso del suelo declarado o determinado por los programas aplicables.

**ARTÍCULO 89.-** Las autorizaciones para fusionar, subdividir, relotificar y fraccionar terrenos, tomarán en cuenta y contendrán los siguientes aspectos:

- I.- La zona en que se permitan;
- II.- La clase de fraccionamiento, de acuerdo a lo previsto en el artículo 97 de la presente ley;
- III.- Los índices aproximados de densidad de población;
- IV.- La organización de la estructura vial y del sistema de transporte;
- V.- La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas;
- VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento de infraestructura urbana;
- VII.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en los mismos, considerados individualmente, así como a las densidades totales;
- VIII.- Las normas de urbanización y las áreas que quedarán a cargo del Ayuntamiento respectivo; y
- IX.- Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que establezca la presente ley.

**ARTÍCULO 90.-** La Secretaría dictaminará la congruencia con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando se trate de llevar a cabo las siguientes acciones de urbanización:

- I.- Obras de mejoramiento o ampliación sobre vialidades regionales en áreas urbanas y suburbanas y libramientos viales; y
- II.- Instalaciones de impacto regional, tales como acueductos, poliductos y gaseoductos; redes regionales de telefonía, telecomunicaciones y sus instalaciones especiales; estaciones y subestaciones eléctricas y plantas de gas; sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales, interurbanos o intraurbanos; y plantas de tratamiento de residuos peligrosos y rellenos sanitarios.

**ARTÍCULO 91.-** A efecto de que el Municipio preste los servicios públicos municipales a su cargo, el Ayuntamiento resolverá el acuerdo de incorporación respectivo de aquellas áreas que por acciones de urbanización se conviertan en terrenos urbanos.

**ARTÍCULO 92.-** El acuerdo de incorporación urbana conlleva la obligación de las autoridades municipales de:



I.- Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva;

II.- Prestar los servicios públicos municipales previstos en las leyes relativas y aplicables; y

III.- Incorporar el área desarrollada como suelo urbanizado dentro de su programa vigente.

**ARTÍCULO 93.-** Todas las acciones de urbanización en áreas no incorporadas ubicadas fuera de los límites del centro de población deberán ser autosuficientes en infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos que requieran, así como en mantenimiento y operación, debiendo sujetarse a la legislación vigente aplicable.

## **CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 94.-** Las personas físicas o morales interesadas en realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en esta ley, los reglamentos que deriven de la misma y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes, en lo que respecta a la ubicación y tipo, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas y calles, dimensiones mínimas y máximas de lotes, espacios libres y su utilización, densidad de construcción y las demás características técnicas aplicables a las mismas.

**ARTÍCULO 95.-** Los fraccionamientos se clasifican como:

I.- Fraccionamientos unifamiliares con rango de uno a veinte lotes por hectárea;

II.- Fraccionamientos unifamiliares con rango de veintiún a cuarenta lotes por hectárea;

III.- Fraccionamientos unifamiliares con rango de cuarenta y uno a cincuenta lotes por hectárea;

IV.- Fraccionamientos plurifamiliares con rango de más de cincuenta y un lotes o unidades departamentales por hectárea; y

V.- Fraccionamientos industriales.

**ARTÍCULO 96.-** Las personas que realicen cualquier tipo de fraccionamiento, deberán dotarlos de la siguiente infraestructura básica:

I.- Red de agua potable, tomas domiciliarias e hidrantes contra incendio;

II.- Sistema de drenaje sanitario y descarga domiciliaria;

III.- Red de electrificación y acometida domiciliaria;

IV.- Red de alumbrado público;

V.- Nomenclatura y señalamiento de tránsito;

VI.- Guarniciones;

VII.- Banquetas;

VIII.- Rampas de acceso en las esquinas para personas con discapacidad;

IX.- Pavimento;

X.- Arbolado y equipamiento en parques y jardines públicos;

XI.- Calles colectoras; y

XII.- Calles locales.

Cuando los municipios realicen acciones de urbanización de acuerdo a los programas sociales de suelo y vivienda, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Municipal que para tal efecto se expida.

**ARTÍCULO 97.-** Los fraccionamientos industriales según el tipo y compatibilidad quedarán ubicados dentro o fuera del centro de población en las zonas definidas para este fin por los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

**ARTÍCULO 98.-** Los fraccionamientos industriales, deberán dotarse con la siguiente infraestructura básica:

I.- Red de agua potable y tomas domiciliarias;

II.- Sistema de drenaje sanitario;

III.- Red de electrificación;

IV.- Red de alumbrado público;

V.- Ductos para red telefónica;

VI.- Red telefónica;

VII.- Pavimento;

VIII.- Nomenclatura y señalamientos de tránsito;

IX.- Hidrantes contra incendios;

X.- Guarniciones y banquetas de concreto con rampas de acceso en las esquinas para personas con discapacidad;

XI.- Arbolado y equipamiento de parques y jardines; y

XII.- Áreas de servicios generales.

El fraccionamiento deberá dotarse de una franja de amortiguamiento, conforme a lo que establezca el dictamen de impacto ambiental correspondiente, incluida dentro del mismo predio.

**ARTÍCULO 99.-** La autorización de un fraccionamiento por parte del Ayuntamiento correspondiente, se llevará a cabo en las etapas siguientes:

I.- Primera Etapa: Convenio-Autorización del fraccionamiento; y

II.- Segunda Etapa: Licencia de urbanización.

Los fraccionamientos autorizados deberán ser registrados en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 100.-** Para la obtención del Convenio-Autorización, el interesado en fraccionar un predio deberá presentar al Ayuntamiento correspondiente:

- I.- Original o copia certificada que acredite la propiedad del inmueble a fraccionar;
- II.- Certificado de propiedad que indique si el predio se encuentra o no libre de gravámenes;
- III.- El resolutivo de la manifestación de impacto ambiental;
- IV.- La licencia de uso de suelo;
- V.- Aprobación del proyecto de lotificación mismo que deberá contener:
  - a) Plano de localización;
  - b) Dimensionamiento de manzanas, lotes y/o supermanzanas; y
  - c) Distribución de los usos de suelo como son habitacional, comercial, vialidades, reservas, área de donación en su caso, áreas verdes y afectaciones si existen;
- VI.- Estudio del drenaje pluvial del fraccionamiento con respecto a la zona donde se ubica, para su revisión y aprobación correspondiente;
- VII.- Nomenclatura de las vialidades; y
- VIII.- Los documentos que acrediten la factibilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación de parte de las dependencias y entidades competentes.

Una vez recibida la documentación descrita en el párrafo anterior, se procederá a la elaboración del Convenio-Autorización en el que se insertarán las cláusulas correspondientes a los derechos y obligaciones del fraccionador, mismo que será suscrito por la autoridad municipal correspondiente y el propio fraccionador.

Previo el cumplimiento de las disposiciones fiscales en vigor, el Convenio- Autorización deberá publicarse íntegramente por una sola vez y a costo del fraccionador en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Con el Convenio-Autorización, el fraccionador podrá iniciar el trámite del financiamiento que, en su caso, requiera para la realización de las obras de urbanización y edificación correspondientes.

**ARTÍCULO 101.-** Para la obtención de la licencia de urbanización, el fraccionador presentará la siguiente documentación:

- I.- Los proyectos, especificaciones técnicas debidamente aprobados, así como el presupuesto pormenorizado de los mismos;
- II.- Programa de obra relativa al fraccionamiento ya sea en su totalidad o en las etapas y secciones autorizadas en el que se establezca el plazo de ejecución de las mismas; y

III.- La constancia que acredite que cuenta con los recursos financieros suficientes para ejecutar las obras de urbanización convenidas.

Presentados los documentos antes señalados, y previa acreditación del pago de los derechos que tuviere que cubrir conforme a las leyes fiscales respectivas, el Ayuntamiento emitirá la licencia de urbanización, mediante la cual se autoriza al fraccionador el inicio de obras, misma que podrá emitirse para el fraccionamiento en su totalidad o en las etapas y secciones previstas en la autorización del proyecto correspondiente.

Si por necesidad de un mejor funcionamiento o utilización en el uso de suelo el fraccionador solicitará ante el Ayuntamiento respectivo, la autorización para relotificar el área de interés, el Ayuntamiento dictaminará lo conducente siempre y cuando dicha acción de urbanización no afecte vialidades primarias y colectoras previamente autorizadas y, a su vez, la Comisión Federal de Electricidad y los organismos operadores cuenten con la capacidad de suministrar los servicios correspondientes.

Si el Convenio-Autorización contemplase la existencia de supermanzanas, éstas podrán ser objeto de posterior subdivisión en manzanas, lotes y vialidades públicas, para lo cual se requerirá que el Ayuntamiento y el fraccionador celebren convenios modificatorios y se expidan las licencias de urbanización correspondientes.

**ARTÍCULO 102.-** El fraccionador tendrá las obligaciones siguientes:

I.- Ceder al Municipio, a título gratuito, superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación destinadas a garantizar el área necesaria de equipamiento urbano y otros espacios de carácter público, así como aquellas que contribuyan a fortalecer las acciones de reserva territorial, de conformidad con las disposiciones previstas en los reglamentos de esta ley.

En el caso de que por las características propias del fraccionamiento no sea posible donar la superficie de terreno necesaria para equipamiento urbano, sin incluir parques y jardines, el fraccionador podrá hacer una aportación en efectivo equivalente al valor comercial de la superficie a donar, la cual se integrará a un Fondo que se constituirá por la autoridad competente para la adquisición de reservas territoriales destinadas a equipamiento.

II.- Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;

III.- Participar en la supervisión de las obras de infraestructura y urbanización que, en ejercicio de sus facultades, lleven a cabo las autoridades estatales y municipales;

IV.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro del Convenio-Autorización y remitir constancia de lo anterior al Ayuntamiento respectivo, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial;

V.- Solicitar a la autoridad correspondiente cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado o cambio en el régimen de propiedad a fin de que se expida la autorización complementaria;

VI.- Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos en las autorizaciones respectivas. Los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley y las autoridades estatales o municipales, en su caso, verificarán se incluyan estos rubros en las escrituras respectivas;

VII.- Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;

VIII.- Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de las mismas, de acuerdo a las obras de que se trate, ante la Comisión Federal de Electricidad, Organismo Operador y ante el Ayuntamiento del Municipio respectivo;

IX.- Ejecutar por su cuenta los gastos de conservación de las obras de urbanización del fraccionamiento durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas a las dependencias, organismos operadores y al Ayuntamiento respectivo; y

X.- Las demás que establezcan esta ley y sus reglamentos.

**ARTÍCULO 103.-** Las áreas de donación destinadas a garantizar el área necesaria de equipamiento urbano y otros espacios de carácter público, así como aquellas que contribuyan a fortalecer las acciones de reserva territorial se determinarán de la siguiente manera:

I.- En los fraccionamientos unifamiliares con densidad baja, se donará el catorce por ciento de la superficie total vendible, de la cual el tres por ciento deberá ser en parques y jardines;

II.- En los fraccionamientos unifamiliares con densidad media, el doce por ciento de la superficie total vendible, de la cual el tres por ciento deberá ser en parques y jardines;

III.- En los fraccionamientos unifamiliares con densidad alta, el diez por ciento de la superficie total vendible, de la cual el tres por ciento deberá ser en parques y jardines;

IV.- En fraccionamientos plurifamiliares con densidad alta, el doce por ciento de la superficie total urbanizable a fraccionar; y

V.- En fraccionamientos industriales, el diez por ciento de la superficie total vendible.

**ARTÍCULO 104.-** Las operaciones de compraventa que realice el fraccionador sobre los lotes urbanizados autorizados al amparo de esta ley, se registrarán por lo previsto en el Libro Quinto, Segunda Parte, Título Segundo del Código Civil para el Estado de Sonora y sujetas a la jurisdicción de las autoridades judiciales competentes, así como de la Procuraduría Federal del Consumidor.

**ARTÍCULO 105.-** Los fraccionamientos cuyo suministro de agua potable y desalojo de aguas negras se resuelvan mediante un sistema independiente al sistema de la ciudad, serán autorizados por el Ayuntamiento siempre y cuando el fraccionador o la asociación de vecinos que se integre para tal efecto se responsabilicen de su operación y mantenimiento y a la vez cumplan con la normatividad establecida en el artículo 96 de la presente ley.

**ARTÍCULO 106.-** El fraccionador no deberá enajenar lotes a terceras personas sin haber terminado la urbanización correspondiente a cada lote, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de las autorizaciones y la licencia de urbanización correspondientes.

La enajenación de lotes de un fraccionamiento a terceras personas no requerirá de permiso de venta otorgado por parte del Ayuntamiento; sin embargo, a través de la dependencia municipal que corresponda tendrá la facultad de realizar visitas de inspección para determinar si el fraccionador ha cumplido con lo estipulado en el presente artículo en los lotes que haya transferido, las cuales se verificarán treinta días hábiles después de haberse formalizado la traslación de dominio.

En caso de comprobarse que el fraccionador ha enajenado lotes sin haber terminado la urbanización de los mismos, se le aplicarán las sanciones previstas en esta ley, procediendo la autoridad competente a dar aviso a la oficina de catastro municipal y al Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente, a efecto de que no acepte la enajenación y traslación de dominio de los lotes restantes dentro del fraccionamiento de que se trate, en tanto no se concluyan las obras de urbanización convenidas.

Las supermanzanas, manzanas o grupos de al menos cinco lotes de un fraccionamiento, podrán ser enajenados sin haber concluido las obras de urbanización, siempre y cuando el adquirente celebre con el ayuntamiento un convenio mediante el cual se subroge en todas y cada una de las obligaciones previstas en el Convenio-Autorización y la licencia de urbanización correspondiente.

**ARTÍCULO 107.-** Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el fraccionador dará aviso al ayuntamiento y los organismos operadores respectivos. Dentro del plazo de veinticinco días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban el aviso de terminación, el Ayuntamiento y los organismos operadores inspeccionarán físicamente las obras para determinar si cumplen con las especificaciones pactadas en el Convenio-Autorización, los proyectos y las licencias de urbanización correspondientes, y procederán, en su caso, a recibirlas mediante la firma de un acta de entrega-recepción. La entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento y a las demás dependencias y entidades correspondientes podrá ser efectuada por etapas, secciones de la misma o tramos de infraestructura, mediante actas de entrega-recepción parcial de las obras.

Los organismos operadores y los ayuntamientos respectivos, podrán solicitar al fraccionador el otorgamiento de una garantía de buena calidad de las obras, ya sea mediante fianza expedida por una institución autorizada para tal efecto o bien a través de una garantía distinta a la anterior a satisfacción de la Tesorería Municipal, por el término de un año contado a partir de la fecha de terminación de las mismas y por un importe igual al cinco por ciento de la suma de los costos de las obras correspondientes.

**ARTÍCULO 108.-** Se considera como título de propiedad de las áreas que se donen, del Ayuntamiento del Municipio donde se ubiquen, el convenio autorización del fraccionamiento, una vez publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Para todos los efectos legales, dichas áreas de donación entrarán de pleno derecho al dominio público de los ayuntamientos.

**ARTÍCULO 109.-** La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento deberá apegarse a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de Convenio-Autorización, así como permitir una adecuada orientación al posible adquirente.

**ARTÍCULO 110.-** Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titularidad de la autorización del fraccionamiento y propietario del suelo o cuando el fraccionamiento se constituya a través de un fideicomiso, en el convenio respectivo deberá definirse a la o las personas que fungirán como solidariamente responsables de las obligaciones impuestas por esta ley.

**ARTÍCULO 111.-** En caso de que al desarrollar un fraccionamiento se construyan obras que no den servicio exclusivo al mismo, constituyendo por tanto infraestructura urbana de la zona correspondiente, el fraccionador que las ejecute tendrá derecho a recuperar de los demás beneficiados una parte proporcional del costo, en función del beneficio recibido por cada una de las partes.

**ARTÍCULO 112.-** Los ayuntamientos deberán difundir por los medios que la Ley de Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora establece, la información de las autorizaciones de las acciones de urbanización previstas en la presente ley y en los reglamentos que deriven de la misma.

Lo anterior sin perjuicio de la obligación prevista en el artículo 141 de esta ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES**

**ARTÍCULO 113.-** La subdivisión de predios, como acción urbana del ayuntamiento, procederá en los casos siguientes:

I.- En áreas urbanas y urbanizables, cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes y que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o que el interesado convenga con el Ayuntamiento del Municipio la realización de los mismos; y

II.- Por la disolución de la copropiedad o la partición hereditaria, siempre y cuando vengan acompañada la solicitud de la acción de urbanización respectiva, ajustándose a lo que para tal efecto establece esta ley.

La autoridad estatal o municipal que ejecute la apertura, prolongación, ampliación o modificación de una vía pública, tramitará, sin costo, en favor de los afectados la regularización de la subdivisión de los predios resultantes.

**ARTÍCULO 114.-** La dimensión mínima de los lotes resultantes de una subdivisión será la que determinen el programa del centro de población correspondiente o sus parciales conforme a las disposiciones reglamentarias de esta ley.

**ARTÍCULO 115.-** La subdivisión de un predio situado en áreas no urbanizadas, se autorizará siempre que los lotes resultantes queden con frente o acceso a vías públicas existentes y no se incorporen como acción urbana.

**ARTÍCULO 116.-** La fusión de predios requerirá de autorización del ayuntamiento correspondiente.

No procederá autorizar la fusión de predios cuando:

I.- Tenga por objeto convertir en urbanizables áreas o predios que no lo sean por disposición de los programas vigentes;

II.- Se pretenda dar al predio por fusionar el uso, densidad o intensidad de ocupación del suelo que tiene aquél al que se fusiona, siendo incompatible; y

III.- Se trate de constituir servidumbre de paso o transformar en vía pública el lote resultante de la fusión, para dar paso a los predios colindantes.

**ARTÍCULO 117.-** La relotificación de predios requerirá de autorización del ayuntamiento correspondiente.

**ARTÍCULO 118.-** En las autorizaciones de fusión, subdivisión y relotificación, se dejará constancia del uso del suelo de los lotes resultantes y de su densidad e intensidad de aprovechamiento al considerarla como acción de urbanización.

## **CAPÍTULO IV DE LOS CONDOMINIOS**

**ARTÍCULO 119.-** Los condominios adoptarán la tipología prevista en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

**ARTÍCULO 120.-** Se requerirá la autorización del Ayuntamiento respectivo para llevar a cabo la lotificación de un predio en áreas privativas y comunes que dé origen a un régimen de condominio previsto en la ley de la materia. En la escritura pública de constitución del respectivo condominio, se anexará copia íntegra de la autorización de referencia.

**ARTÍCULO 121.-** Los condominios, cualesquiera que sea su tipo, contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura pública. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrán a cargo de los propios condóminos.

## **CAPÍTULO V DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO Y DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 122.-** La licencia de uso de suelo tendrá por objeto autorizar, de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes y su zonificación:

- I.- El uso del suelo;
- II.- La densidad de construcción;
- III.- La intensidad de ocupación del suelo;
- IV.- La altura máxima de edificación; y
- V.- El alineamiento y número oficial.

En su caso, incluirá el señalamiento de las restricciones federales, estatales y municipales y dejará constancia de los dictámenes en materia de impacto ambiental, protección civil, conservación del patrimonio histórico y cultural, entre otros.

La licencia de uso de suelo emitida para fraccionamientos y proyectos territoriales de inversión, incluidos los regímenes de condominio, será válida para cada uno de los lotes que integren las acciones de urbanización anteriormente referidas.

**Artículo 122 Bis.-** En el ordenamiento territorial, que comprende la zonificación de las áreas y los usos del suelo, destinos y reservas territoriales en el Estado de Sonora, se determinarán los polígonos para la ubicación de estaciones de servicio denominadas gasolineras, sujetándose a las siguientes condiciones:

I.- Los predios para el establecimiento de gasolineras o estaciones de servicio deberán estar localizados sobre accesos a carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras, así como en aquellos predios cuya ubicación sea compatible y conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Municipal;

II.- Las estaciones de servicio con venta directa al público o de autoconsumo, cumplirán con las disposiciones en materia de protección civil, ambiental, de seguridad y demás legislación aplicable, y se ubicarán a una distancia de, cuando menos, 1,000 metros en forma radial una de



otra, dentro de zona urbana, y de 10,000 metros cuando su ubicación sea en carreteras concesionadas, federales, estatales y secundarias;

III.- El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 300 metros radiales de centros de concentración de personas tales como escuelas, hospitales, centros de desarrollo infantil o guarderías y de 150 metros radiales, respecto de mercados, cines, teatros, centros de culto religioso, auditorios, así como en cualquier otro sitio, en el que exista una concentración de cien o más personas de manera habitual o transitoria;

IV.- El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de aquéllos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento mayor a 500 litros;

V.- Los tanques de almacenamiento deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros con respecto a líneas eléctricas de alta tensión, de los ejes de vías férreas, así como de los ductos que transporten algún derivado del petróleo;

VI.- Las bombas expendedoras de gasolina y/o carburantes conocidas como dispensarios y sus tanques de almacenamiento, deberán quedar a una distancia mínima de 30 metros de un área residencial;

VII.- Cuando el predio en el que se pretenda instalar una estación de servicio, se ubique entre dos vialidades, las maniobras de abastecimiento serán única y exclusivamente por el frente a la vialidad de mayor jerarquía; y

VIII.- No podrán ubicarse estaciones de servicio dentro de las áreas consideradas como de reserva ecológica.

Previo a las obras de edificación, licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo los proyectos de estaciones de servicio, requerirán del dictamen favorable de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, además, deberá obtenerse dictamen favorable de la autoridad competente en materia de protección civil y ambiental.

Las acciones de urbanización a que se refieren los artículos del 84 al 93 de la presente Ley quedan sujetas a cumplir con las disposiciones contenidas en el presente artículo, siendo obligatoria su observancia.

**ARTÍCULO 123.-** A la solicitud de la licencia de uso de suelo, se deberá acompañar:

I.- Planos de localización del predio y clave catastral;

II.- Documento que acredite la propiedad del predio;

III.- Dictamen de impacto regional, en su caso, emitido por la Secretaría; y

IV.- Dictamen o resolutivo de impacto ambiental, en su caso, emitido por la autoridad ambiental competente.

La licencia de uso del suelo que se obtenga no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o acciones de urbanización.

**ARTÍCULO 124.-** Las constancias de zonificación serán expedidas por los respectivos ayuntamientos y tendrán por objeto precisar usos del suelo, densidades e intensidades de su

aprovechamiento u ocupación, así como restricciones aplicables a un determinado predio de conformidad con los programas municipales y de centros de población o parciales vigentes.

Para su obtención, los interesados deberán incluir en la solicitud respectiva, los planos de localización y la clave catastral del predio de que se trate.

La constancia de zonificación no constituye autorización para ejecución de obra alguna, ni presupone obligación para la autoridad en la expedición de la licencia o autorización correspondiente.

**ARTÍCULO 125.-** Los aprovechamientos del suelo que requieren del dictamen de impacto regional son:

I.- Obras de infraestructura primaria, equipamiento, servicios y vialidades de alcance intermunicipal;

II.- Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles y energía eléctrica;

III.- La explotación de bancos de materiales para la construcción; y

IV.- En general, todo uso que produzca un impacto sobre el suelo y su aprovechamiento, la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región, y que sea congruente con lo establecido en el Programa Regional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o en el Programa Municipal respectivo.

**ARTÍCULO 126.-** Todo aprovechamiento del suelo urbano, ya sea por la acción de urbanización o edificación, ubicado en la entidad, requerirá de licencia de uso de suelo o constancia de zonificación del ayuntamiento correspondiente.

## **CAPÍTULO VI DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 127.-** La licencia de construcción tendrá por objeto autorizar toda obra o demolición a realizarse, sujetándose a lo que para tal efecto establece esta ley y su reglamentación aplicable.

**ARTÍCULO 128.-** Las construcciones requerirán de la expedición previa de licencia de construcción y se sujetarán a la normatividad contenida en el programa de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano correspondiente, a la constancia de zonificación expedida, a los reglamentos que deriven de esta ley y a las demás disposiciones legales aplicables.

En el reglamento respectivo se regularán los requisitos para la expedición de la licencia de construcción, entre los que se deberán contemplar, para el caso de edificación dentro de los fraccionamientos previstos en la presente ley, los requisitos que se establecen en el artículo 100 de este ordenamiento.

**ARTÍCULO 129.-** Las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad se sujetarán a lo previsto en el reglamento respectivo de esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 130.-** Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y sus planos

respectivos llevarán la firma del responsable de la obra acompañándose de la constancia de su inscripción en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 131.-** Una vez concluida parcial o totalmente la obra o demolición, o en los casos de suspensión voluntaria a petición del interesado, se deberá recabar la respectiva constancia de terminación o suspensión expedida por la autoridad municipal correspondiente, para lo cual se proporcionará la licencia de construcción vigente o su prórroga.

## **CAPÍTULO VII DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE BANCOS DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 132.-** La autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción será expedida por los ayuntamientos respectivos y se sujetara a lo siguiente:

I.- No deberá alterar o dañar los elementos naturales, culturales o históricos del área de influencia, ni tampoco la infraestructura existente en su entorno;

II.- Contará con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;

III.- Se ejecutará a cielo abierto en ladera y no se efectuará en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y sus condiciones de saturación de humedad;

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

V.- Se rehabilitará el terreno laborado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

**ARTÍCULO 133.-** A la solicitud de autorización de explotación de bancos de materiales para la construcción, se acompañará:

I.- Dictamen favorable de impacto ambiental, regional y federal, en su caso, que emita la autoridad correspondiente;

II.- Título que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o carta de aceptación del comisariado ejidal o de bienes comunales, tratándose de predios sujetos a régimen ejidal o comunal, respectivamente;

III.- En su caso, el título de la concesión pública o el contrato privado que permitan al solicitante llevar a cabo la explotación; y

IV.- Proyecto de explotación, procedimiento para la ejecución de las faenas mismas y, en su caso, programa de obras de rehabilitación del suelo, los cuales requerirán de la responsiva de perito inscrito en el Sistema de Información para el Ordenamiento Territorial.

## **TÍTULO NOVENO DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO I**

## DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 134.-** El Estado y los ayuntamientos fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I.- La aplicación de los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III.- La promoción del otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;
- IV.- La canalización de inversiones en reservas para el crecimiento urbano, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generados por las inversiones y obras estatales y municipales;
- VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- VIII.- El fortalecimiento de capacidades en las administraciones públicas estatales y municipales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IX.- La promoción de la modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;
- X.- La promoción de la adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- XI.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en la materia;
- XII.- La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzca los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y
- XIII.- La promoción de la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad.

## CAPÍTULO II DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA

**ARTÍCULO 135.-** En las áreas urbanas o urbanizables y de reserva para el crecimiento urbano, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento, para el desarrollo urbano en el territorio del Estado.

**ARTÍCULO 136.-** La Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo y con los sectores social y privado, acordará la delimitación, en su caso, de polígonos de actuación concertada, para la ejecución de proyectos en las siguientes áreas:

I.- En las de crecimiento consideradas como de reserva en los programas vigentes y que garanticen una correcta incorporación de las mismas como suelo urbanizado;

II.- Las que corresponden a zonas que tienen terrenos sin construir, ubicados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo proyectos de impacto urbano, apoyándose en programas de fomento social, económico y para la vivienda, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

III.- En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

IV.- En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

V.- En las de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos y culturales, así como en las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

VI.- En aquellas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

VII.- En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y

VIII.- En todas aquellas que por sus características propicien o conjuguen los esfuerzos de los propietarios de predios para el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 137.-** Los polígonos de actuación concertada proceden cuando los programas de desarrollo urbano y los que deriven de los mismos lo permitan y se sujetarán a las disposiciones de la presente ley y de sus reglamentos.

**ARTÍCULO 138.-** Para la ejecución del proyecto urbanístico dentro de los polígonos de actuación concertada, la autoridad municipal o estatal, según corresponda, promoverá e inducirá la integración de la superficie requerida ante propietarios e inversionistas.

Una vez ejecutados los proyectos dentro de las áreas de actuación, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, sea en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

## **TÍTULO DÉCIMO**

### **SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## **CAPÍTULO ÚNICO**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 139.-** Se entenderá como Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial al conjunto de métodos, herramientas y datos diseñados para actuar coordinada y lógicamente en los procesos de captura, análisis, transformación y despliegue de información estadística y cartográfica a diversos niveles de desagregación, buscando satisfacer necesidades para el desarrollo urbano, la planeación y el ordenamiento territorial, orientado además a proporcionar certeza jurídica en la realización de operaciones inmobiliarias en la entidad.

**ARTÍCULO 140.-** La Secretaría establecerá y operará el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial a fin de apoyar la planeación y evaluación de programas, proyectos y obras mediante la observación y seguimiento de las mismas, así como de apoyar a las dependencias y entidades estatales y municipales en sus procesos de planeación incluyendo, al menos, las secciones relativas a:

I.- Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en todos sus niveles, incluyendo los soportes técnicos y cartográficos por cualquier medio que forman parte integral de los mismos;

II.- Los polígonos de actuación concertada y sus convenios;

III.- Los proyectos territoriales de inversión;

IV.- Los fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificación de predios; y

V.- El registro de peritos y directores responsables de obra.

La integración, organización y funcionamiento del Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial se regulará en el reglamento correspondiente de la presente ley.

**ARTÍCULO 141.-** Están obligados a proporcionar información para integrar y actualizar el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales responsables de la aplicación de las disposiciones contenidas en esta ley.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

### **DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 142.-** Las autoridades estatales o municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, llevarán a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, en los reglamentos de la misma, en los programas, convenios y demás disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos.

En cualquier tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, con el fin de vigilar el cumplimiento de las normas de calidad y las especificaciones del proyecto.

**ARTÍCULO 143.-** La inspección y vigilancia se llevará a cabo, conforme al procedimiento siguiente:

I.- El personal que efectúe la visita de inspección deberá estar acreditado y contar con orden escrita fundada y motivada, misma que deberá ostentar la firma autógrafa escrita del funcionario competente para hacerlo, el nombre de la o de las personas físicas o morales a las que vaya dirigido, en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta;

II.- El propietario o encargado de la acción de urbanización en donde se efectúe la diligencia, estará obligado a dar acceso al personal acreditado al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos por la orden de inspección, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca al cumplimiento de esta ley y demás disposiciones aplicables. La autoridad que corresponda mantendrá en absoluta reserva la información confiada, salvo en el caso de requerimiento judicial o en aquellos en que así lo disponga expresamente una disposición legal;

III.- El personal acreditado podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la inspección, cuando una o más personas la obstaculicen o se opongan a la practica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar;

IV.- De toda inspección se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones que se hubieren presentado en el desarrollo de la diligencia;

V.- Al iniciar la inspección, el personal acreditado se identificará con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, exhortándole a que en el acto designe dos testigos. En el caso de negativa o que los testigos propuestos no acepten fungir como tales, el personal autorizado deberá designarlos, haciéndolo constar en el acta que para el efecto se levante, sin que este hecho invalide la inspección;

VI.- Finalizada la inspección, la persona con la que sea atendida la diligencia podrá manifestar lo que a su derecho convenga en relación a los hechos descritos en el acta, procediendo a su firma;

VII.- El personal que efectúe la inspección comunicará al visitado o a la persona con quien se entienda la diligencia, si existen omisiones o contravenciones en el cumplimiento de cualquier obligación a su cargo, especificando en todo caso en qué consiste esta última, para que en el acto de la diligencia formulen observaciones y, en su caso, ofrezcan pruebas en relación a los hechos asentados en ella, o bien, hacer uso de este derecho, por escrito, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta; y

VIII.- Si la persona con quien se atendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, estas circunstancias se asentarán en ella, sin que ello afecte su validez o valor probatorio.

**ARTÍCULO 144.-** Quien realice la visita de inspección podrá obtener copias de documentos relacionados con dicha diligencia, así como tomar fotografías del lugar u objetos inspeccionados y allegarse de cualquier medio de prueba que pueda obtenerse de la visita, de todo lo cual se asentará constancia en el acta relativa.

## **CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**ARTÍCULO 145.-** Se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad competente para prevenir situaciones de riesgo que puedan causar daño en la comunidad o en sus integrantes.

Las medidas de seguridad son de carácter coactivo y de inminente ejecución, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**ARTÍCULO 146.-** Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades son:

I.- Suspensión temporal, parcial o total, de la construcción, instalación, explotación, obras o servicios;

II.- Desocupación parcial o total de predios o inmuebles;

III.- Prohibición de actos de utilización de inmuebles;

IV.- Demolición parcial o total; y

V.- Retiro de materiales e instalaciones.

**ARTÍCULO 147.-** Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

**ARTÍCULO 148.-** Para la ejecución de las medidas de seguridad deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia correspondiente observándose en lo conducente las formalidades establecidas para las inspecciones.

### **CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 149.-** La violación a las disposiciones de esta ley, de sus reglamentos, de los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y de las normas técnicas que emita la autoridad correspondiente, constituye una infracción y se sancionará administrativamente por la Secretaría o por el Ayuntamiento del Municipio respectivo, en el ámbito de sus competencias, con una o más de las siguientes sanciones:

I.- Clausura provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones que se encuentren en proceso;

II.- Demolición parcial o total de las instalaciones y/o construcciones;

III.- Retiro de materiales o instalaciones;

IV.- Revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para las acciones de urbanización; y

V.- Multa por el equivalente de cuarenta a veinte mil días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado en el momento de imponer la sanción.

**ARTÍCULO 150.-** Para la imposición de las sanciones por infracciones a esta ley, se tomará en cuenta:

I.- La gravedad de la infracción;



II.- Las condiciones económicas del infractor; y

III.- La reincidencia.

En el caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos veces del monto originalmente impuesto, sin exceder del doble del máximo permitido.

Para los efectos de esta fracción, se considerará reincidente al infractor que cometa la misma violación a las disposiciones de esta ley dos o más veces dentro del período de un año, contado a partir de la fecha en que se le hubiere notificado la sanción inmediata anterior.

**ARTÍCULO 151.-** Las sanciones a que hace mención el artículo 149 de esta ley, se impondrán sin perjuicio de las medidas de seguridad, que en su caso, adopte la autoridad competente.

**ARTÍCULO 152.-** Cuando proceda como sanción la clausura provisional o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia, siguiendo para ello los lineamientos generales establecidos para las inspecciones.

**ARTÍCULO 153.-** La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente, como medida de seguridad o sanción, será ejecutada por el infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva.

**ARTÍCULO 154.-** Procederá la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para la realización de las acciones de urbanización cuando:

I.- Se efectúen obras, instalaciones o cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder las autorizaciones o licencias que contravengan a las disposiciones en ellas contenidas;

II.- Se establezcan o cambie el uso del suelo o destino de un inmueble, distinto al autorizado por la autoridad competente; y

III.- Se realicen o se lleven a cabo modificaciones al proyecto inicialmente autorizado sin tramitar la autorización correspondiente.

**ARTÍCULO 155.-** Las sanciones consistentes en multa impuestas por la autoridad competente se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Hacienda y de las tesorerías municipales, según corresponda, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de las leyes fiscales aplicables.

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

### **CAPÍTULO ÚNICO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**ARTÍCULO 156.-** Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación de la presente ley podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en esta ley o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado. El recurso de inconformidad tendrá por objeto que la autoridad correspondiente confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

**ARTÍCULO 157.-** El recurso se interpondrá ante la propia autoridad emisora del acto en un término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución.

**ARTÍCULO 158.-** El escrito en el que se presente el recurso deberá contener los siguientes requisitos:

I.- Expresar el nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, el nombre de la persona que promueva en su nombre y representación, acreditando debidamente la personalidad con que comparece;

II.- Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar de residencia de la autoridad que emitió la resolución recurrida o acto combatido;

III.- Mencionar con precisión la oficina de la autoridad de la que emane el acto a la resolución impugnada, indicando con claridad en qué consiste, citando las fechas y números de oficios o documentos en los que conste la resolución impugnada;

IV.- Manifestar la fecha en que fue notificado el acto o resolución impugnada;

V.- Exponer en forma sucinta los hechos que motivaron el recurso y los agravios que le cause el acto o resolución impugnada;

VI.- Las pruebas que el recurrente ofrezca en relación con el acto o la resolución impugnada, acompañando los documentos que se relacionen con éste; no podrá ofrecerse como prueba la confesional de la autoridad; y

VII.- Señalar las disposiciones legales en las que fundamente el recurso.

**ARTÍCULO 159.-** Si el escrito por medio del cual se interpone el recurso fuera oscuro o le falte algún requisito, la autoridad prevendrá al recurrente, por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete, de acuerdo a lo establecido en este artículo, señalándole las deficiencias en que hubiere incurrido, apercibiéndole que de no subsanar dentro del término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación correspondiente, el recurso se desechará de plano.

Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o por quien debe hacerlo, se tendrá por no interpuesto.

**ARTÍCULO 160.-** La autoridad al recibir el recurso, verificará si éste fue presentado en tiempo y forma, y en un término de tres días contados a partir de su recepción, deberá proveer su admisión, prevención o desecharlo, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente o por correo certificado en el domicilio señalado para tal efecto. Para el caso de que lo admita, desahogará las pruebas que procedan en un plazo que no exceda de quince días hábiles contados a partir de la notificación del proveído de admisión.

**ARTÍCULO 161.-** Una vez desahogadas las pruebas, si las hubiere, se dictará resolución dentro de un plazo de quince días hábiles siguientes, en la que se revoque, modifique o confirme la resolución recurrida o acto combatido, misma que será notificada personalmente o por correo certificado al recurrente en el domicilio señalado para tal efecto.

**ARTÍCULO 162.-** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad competente la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados, así como examinar en su conjunto los agravios y los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

**ARTÍCULO 163.-** El recurso será improcedente cuando se interponga:

I.- Contra actos que no afecten de manera directa e inmediata los derechos o intereses legítimos del promovente;

II.- Contra actos consumados de modo irreparable;

III.- Contra actos consentidos expresamente;

IV.- Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado; y

V.- Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado.

**ARTÍCULO 164.-** Será sobreseído el recurso cuando:

I.- El promovente se desista expresamente;

II.- El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;

III.- Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

IV.- Hayan cesado los efectos del acto impugnado;

V.- Falte el objeto o materia del acto; o

VI.- No se probare la existencia del acto impugnado.

**ARTÍCULO 165.-** Contra la resolución que recaiga al recurso de inconformidad dictado por la autoridad que emita el acto procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente ley entrará en vigor sesenta días después de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado con fecha 18 de febrero de 1985 y las demás disposiciones legales que se opongan a lo dispuesto por esta ley.

**ARTÍCULO TERCERO.-** El Gobernador del Estado dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor del presente ordenamiento, instalará la Comisión Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO CUARTO.-** El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos de los municipios de la entidad, contarán con un plazo de ciento ochenta días, contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, para que reformen y, en su caso, formulen, aprueben y publiquen los reglamentos correspondientes del presente Ordenamiento. Mientras tanto, seguirán vigentes los actuales en lo que no se opongan a esta ley.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Los procedimientos en relación con los desarrollos de uso industrial, turístico y campestre que se encuentren en trámite ante la Secretaría, continuarán hasta su conclusión conforme a las disposiciones de la Ley que se abroga.

Los procedimientos en relación con fraccionamientos habitacionales que se encuentren en trámite de autorización ante los ayuntamientos de los municipios, continuarán hasta su conclusión, conforme a las disposiciones de la ley que se abroga.

Los procedimientos a que se refieren los párrafos anteriores deberán ser resueltos por las instancias señaladas en un plazo no mayor a ciento ochenta días.

## **TRANSITORIOS DEL DECRETO 122**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial Del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Los ayuntamientos del Estado deberán adecuar su reglamentación municipal en la materia 90 días después del inicio de vigencia del presente Decreto.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Todos los procedimientos que se hayan iniciado antes de la vigencia del presente Decreto y que no se encuentren concluidos, se regirán conforme a las disposiciones con las que se iniciaron.

## **A P E N D I C E**

**LEY No. 254; B. O. No. 26, SECCION IV; de fecha 28 de septiembre de 2006.**

**DECRETO No. 122; B. O. Edición Especial No. 9, de fecha 5 de agosto de 2011, que adiciona el artículo 122 Bis.**

## **I N D I C E**

<b>LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.....</b>	<b>10</b>
<b>TITULO PRIMERO.....</b>	<b>10</b>
DISPOSICIONES GENERALES.....	10
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>10</b>
DEL OBJETO Y FINALIDAD.....	10
<b>TITULO SEGUNDO.....</b>	<b>15</b>
DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE LAS AUTORIDADES.....	15
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>15</b>
DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN.....	15
<b>TITULO TERCERO.....</b>	<b>19</b>

DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO.....	19
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>19</b>
DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.....	19
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>22</b>
DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO..	22
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>24</b>
DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	24
<b>CAPITULO IV.....</b>	<b>26</b>
DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	26
<b>CAPITULO V.....</b>	<b>27</b>
DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.....	27
<b>CAPITULO VI.....</b>	<b>29</b>
<b>DE LOS PROGRAMAS PARCIALES.....</b>	<b>29</b>
<b>CAPITULO VII.....</b>	<b>30</b>
DE LOS PROGRAMAS ESPECIFICOS.....	30
<b>CAPITULO VIII.....</b>	<b>31</b>
DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.....	31
<b>TITULO CUARTO.....</b>	<b>32</b>
DE LAS CONURBACIONES.....	32
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>32</b>
DE LA REGULACION DE LAS CONURBACIONES.....	32
<b>TITULO QUINTO.....</b>	<b>33</b>
DE LA REGULACION DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.....	33
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>33</b>
DE LA ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO.....	33
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>34</b>
DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.....	34
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>35</b>
DEL CONTROL DE DESARROLLO URBANO.....	35
<b>TITULO SEXTO.....</b>	<b>36</b>
DE LOS PROYECTOS TERRITORIALES DE INVERSION.....	36
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>36</b>
DISPOSICIONES GENERALES.....	36
<b>TITULO SEPTIMO.....</b>	<b>37</b>
DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA.....	37

<b>CAPITULO I.....</b>	<b>37</b>
DE LAS RESERVAS TERRITORIALES.....	37
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>38</b>
DEL DERECHO DE PREFERENCIA.....	38
<b>TITULO OCTAVO.....</b>	<b>39</b>
DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO.....	39
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>39</b>
DE LAS ACCIONES DE URBANIZACIÓN.....	39
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>41</b>
DE LOS FRACCIONAMIENTOS.....	41
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>47</b>
DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES.....	47
<b>CAPITULO IV.....</b>	<b>48</b>
DE LOS CONDOMINIOS.....	48
<b>CAPITULO V.....</b>	<b>48</b>
DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO Y DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN.....	48
<b>CAPITULO VI.....</b>	<b>49</b>
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	49
<b>CAPITULO VII.....</b>	<b>50</b>
DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE BANCOS DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.....	50
<b>TITULO NOVENO.....</b>	<b>51</b>
DEL FOMENTO DE DESARROLLO URBANO.....	51
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>51</b>
DISPOSICIONES GENERALES.....	51
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>52</b>
DE LOS POLIGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA.....	52
<b>TITULO DECIMO.....</b>	<b>53</b>
SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	53
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>53</b>
DISPOSICIONES GENERALES.....	53
<b>TITULO DECIMO PRIMERO.....</b>	<b>53</b>
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.....	53
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>54</b>
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.....	54
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>55</b>
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD.....	55

<b>CAPITULO III.....</b>	<b>55</b>
DE LAS SANCIONES.....	55
<b>TITULO DECIMO SEGUNDO.....</b>	<b>57</b>
DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES.....	57
<b>CAPITULO UNICO.....</b>	<b>57</b>
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	57
<b>TRANSITORIOS.....</b>	<b>59</b>