

**Al margen un sello que dice: Gobierno de Jalisco. Poder Ejecutivo. Secretaría General de Gobierno. Estados Unidos Mexicanos.**

**Emilio González Márquez**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber, que por conducto de la Secretaría del H. Congreso de esta Entidad Federativa, se me ha comunicado el siguiente decreto

**NÚMERO 22273/LVIII/08.- EL CONGRESO DEL ESTADO DECRETA:**

**Artículo Único.** Se modifica el decreto número 22247/LVIII/08 que expide el Código Urbano para el estado de Jalisco, para quedar de la siguiente manera:

## **CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO**

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

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

**Artículo 2º.** Toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; las subdivisiones, el desarrollo de conjuntos urbanos y habitacionales, así como los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones del presente Código.

**Artículo 3º.** Las disposiciones de este Código se aplicarán para el Estado de Jalisco, son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento y regulación del asentamiento humano;

II. Fijar las normas para ordenar mediante la planeación el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en las áreas que integran y delimitan los centros de población;

IV. Precisar en sus normas los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda;

V. Establecer las bases jurídicas para que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, definan la regionalización del territorio y aseguren la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano, con los planes de desarrollo regional;

VI. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;

VII. Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los Ayuntamientos y el Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

VIII. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;

IX. Definir disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan entidades de la Administración Pública Estatal y de los Ayuntamientos; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;

X. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los planes o programas de desarrollo urbano y en la realización de obras de urbanización y edificación;

XI. Definir los medios para reconocer, promover y organizar la participación de los vecinos de las colonias, barrios y centros de población; en materia de ordenamiento territorial del asentamiento humano y de gestión del desarrollo urbano sustentable;

XII. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de este Código y los programas y planes de desarrollo urbano;

XIII. Establecer las bases para expedir y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, con fundamento en la fracción V inciso e) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIV. Establecer los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos, fijando la responsabilidad en que los mismos o sus servidores públicos puedan incurrir;

XV. Configurar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de este Código, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano y fijar las correspondientes sanciones; y

XVI. Definir autoridades administrativas y precisar la competencia del Tribunal de lo Administrativo, a efecto de promover, substanciar y resolver los procedimientos, recursos y juicios para garantizar el cabal cumplimiento de los actos de aplicación de este Código y preservar las garantías y derechos de los gobernados, conforme las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**Artículo 4º.** El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población, mediante:

I. El aprovechamiento, en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, promoviendo su desarrollo y una justa distribución de la riqueza pública;

II. El desarrollo de la entidad, armonizando el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, la interrelación de la ciudad y el campo y distribuyendo, en forma equitativa, las cargas y beneficios que genera el proceso de desarrollo urbano;

III. La distribución equilibrada de los centros de población en el territorio estatal, considerando su relación con los sistemas ecológicos y las regiones;

IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población del Estado con el sistema nacional y regional;

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

VI. La promoción coordinada de programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana;

VII. La regulación del mercado de terrenos, en especial los requeridos para la vivienda popular y de interés social, así como la promoción de zonas para las actividades económicas, mediante la integración de reservas territoriales dotadas de infraestructura básica;

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

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

**Artículo 5º.** Para los efectos de éste Código, se entiende por:

I. Acción urbanística: La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

II. Acción urbanística mayor: La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

III. Acción urbanística menor: Los cambios de uso, las fusiones y subdivisiones de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas;

IV. Alineamiento de la edificación: La delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

V. Anuncio: todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales e industriales o comerciales;

VI. Auditoría de seguridad vial: es el conjunto de estudios estadísticos, físicos y humanos, relativos a las variables que inciden en el incremento de accidentes y la seguridad en las vías públicas. Con la finalidad contar con datos suficientes para la toma adecuada de decisiones y proyectos adecuados de las mismas;

VII. Aprovechamiento de la infraestructura básica existente: La contribución que los urbanizadores deben pagar a la Hacienda Municipal, por concepto de las obras de infraestructura necesarias para la utilización de sus predios, que se hayan realizado sin su participación y les generen un beneficio directo;

VIII. Área: La porción de territorio que comparte los mismos grados de ordenamiento y gestión pública, a efecto de planear y regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en la misma; se tipifica, clasifica y delimita en función de las características del medio físico natural y transformado que le afectan;

IX. Área Metropolitana: Cuando dos o más municipios del estado formen un mismo centro de población que por su crecimiento urbano, continuidad física y relaciones socioeconómicas sea declarado como tal por el Congreso del Estado;

X. Áreas de beneficio o afectación: Las generadas por las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; su determinación y delimitación tiene por efectos demarcar los predios o fincas a cuyos titulares corresponderán los derechos y las obligaciones específicas por la ejecución de esas acciones, las cuales se establecen con el fin de distribuir en forma equitativa, proporcional y justa sus costos, servicios o provechos;

XI. Áreas de cesión para destino: Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

XII. Áreas de gestión urbana integral: Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas;

XIII. Áreas de restricción: Son las áreas que por razones de seguridad o requerimiento de infraestructura y servicios está condicionada a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;

XIV. Áreas y predios de conservación ecológica: Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

XV. Áreas y predios rústicos: Las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado obras de urbanización;

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

XVII. Autorización: El acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones urbanísticas objeto del presente ordenamiento;

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

XVIII-Bis. Ciclovía: Todo espacio físico destinado al tránsito de vehículos no motorizados de propulsión humana;

XIX. Código: El Código Urbano para el Estado de Jalisco;

XX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;

XXI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XXII. Comisión Municipal de Directores Responsables: Comisión responsable de acreditar el registro de directores responsables de proyectos y obras en sus diferentes especialidades, integrada por funcionarios municipales y representantes de los colegios de arquitectos e ingenieros civiles;

XXIII. Consulta pública: El mecanismo mediante el cual se solicita de la ciudadanía, instituciones y dependencias, sus opiniones y propuestas, sobre todos o algunos de los elementos de los planes y programas de desarrollo urbano en los procedimientos de aprobación, revisión y actualización correspondientes;

XXIV. Conjunto Urbano: es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno sin vías públicas en su interior, que deberán estar sujetos al régimen de propiedad en condominio;

XXV. Conurbación: Continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o mas centros de población, inicialmente independientes y contiguos por sus márgenes, que al crecer acaban formando una misma unidad poblacional funcional;

XXVI. Conservación: Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XXVII. Corredor urbano: Optimización de la utilización del suelo, asociando la infraestructura y jerarquía de una vialidad con la intensidad del uso del suelo;

XXVIII. Crecimiento: La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XXIX. Dependencia municipal: La dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el ayuntamiento, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

XXX. Dependencias: Las secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Estatal y Federal;

XXXI. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXXII. Desarrollo Urbano Sustentable: Política pública que implica elaborar indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial; con énfasis en la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, desarrollando programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos;

XXXIII. Determinación de usos, destinos y reservas: Son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXXIV. Directores Responsables: Son los profesionales facultados por la ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que estas cumplan con lo establecido por este Código y reglamentos en materia de la planeación, diseño urbano, ingeniería urbana o edificación, según sea su especialidad;

XXXV. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

XXXVI. Expansión urbana: El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos;

XXXVII. Fundación: El establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;

XXXVIII. Índice de edificación: La unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;

XXXIX. Integración urbanística: Conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación de un predio, en relación con los usos o destinos y su estructura urbana, que se determinan para el mismo en el plan o programa de desarrollo urbano y se certificaron en el dictamen de trazo, usos y destinos específicos;

XL. La Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

XLI. Licencia: El acto administrativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia o efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos;

XLII. Lote: La fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;

XLIII. Lotificación: La partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones;

XLIV. Manifestación de Impacto Regional: Es el estudio de la magnitud de la alteración que cause o pueda causar, alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud afecte a la infraestructura, a los servicios públicos de una área; el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica; genere especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad, implique su desplazamiento o expulsión paulatina o, determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población. Este estudio debe de ser requerido en los casos que sea modificada la zonificación de un programa o plan de desarrollo urbano;

XLV. Mejoramiento: La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos;

XLVI. Metropolización: Dinámica espacial que implica la asociación tendencial o inducida de un conglomerado urbano con características comunes: económicas, sociales, funcionales y productivas, que definen flujos de bienes, personas y recursos financieros;

XLVII. Obras de edificación: Todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio urbano, para permitir su uso o destino;

XLVIII. Obras de infraestructura básica: Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;

XLIX. Obras de urbanización: Todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbano; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios de dominio público, redes de infraestructura y equipamiento destinados a la prestación de servicios urbanos;

L. Ordenamiento territorial: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas;

LI. Ordenamiento ecológico: Instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos;

- LII. Organismos de Participación Social, Ciudadana y Vecinal: Aquellas personas jurídicas con funciones de organización ciudadana y vecinal;
- LIII. Planeación y programación de los centros de población: El conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;
- LIV. Polígono de Desarrollo Controlado: Superficie delimitada del suelo que se determina en un plan parcial de desarrollo urbano mediante declaratoria y aprobación del ayuntamiento correspondiente a solicitud de una asociación de vecinos legalmente constituida, para llevar a cabo acciones determinadas mediante un convenio celebrado entre el propio ayuntamiento y la asociación reconocida en el área de aplicación;
- LV. Proyecto Ejecutivo: El conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente de las obras de edificación, restauración e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, expresadas en planos y que integran todos los documentos y estudios técnicos necesarios para la ejecución, elaborados por un director responsable de proyecto o varios con especialidad en la materia;
- LVI. Predio o suelo, urbano o urbanizado: Aquél localizado en una zona donde se concluyeron las obras de urbanización autorizadas y recibidas por la Dependencia municipal respectiva y ha quedado inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad;
- LVII. Predio rural: Predio localizado fuera del límite del centro de población, cuyo uso corresponde principalmente a las actividades productivas o de aprovechamiento del sector primario, así como de funciones ambientales naturales;
- LVIII. Predio rústico: Todo predio localizado en un área o zona que carece o donde no se concluyeron obras de urbanización autorizadas y por ello, no tiene la disponibilidad de servicios públicos;
- LIX. Predio rústico intra-urbano: Se consideran aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos del presente Código;
- LX. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LXI. Región Metropolitana: Cuando dos o más centros urbanos ubicados en el territorio de dos o más municipios del estado que por su cercanía geográfica, tendencias de crecimiento, y relaciones socioeconómicas sean declarados como tales por el Congreso del Estado a propuesta del Ejecutivo del Estado;
- LXII. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
- LXIII. Renovación urbana: La transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas;
- LXIV. Reservas: Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;
- LXV. Reservas territoriales: Aquellas reservas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o los Municipios;
- LXVI. Restricción frontal: La distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;

LXVII. Restricción lateral: La distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable;

LXVIII. Restricción posterior: La distancia en la cual se restringe la altura o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

LXIX. Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas administradas en forma directa por la autoridad competente o mediante concesiones a los particulares, a fin de satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

LXX. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: Es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;

LXXI. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente en los términos señalados en el presente Código;

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

LXXIII. Suelo no-urbanizable: Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;

LXXIV. Superficie edificable: El área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

LXXV. Unidad Privativa: El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio;

LXXVI. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;

LXXVII. Utilización del suelo: La conjunción de Usos y Destinos del suelo;

LXXVIII. Zona: El predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante; y

LXXIX. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

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

**Artículo 6º.** Son autoridades responsables de vigilar la observancia y aplicación del presente Código, en el ámbito de sus respectivas competencias:

I. El Congreso del Estado;



II. El Gobernador del Estado, quien ejercerá sus atribuciones ya sea directamente o a través de las dependencias y unidades administrativas que señala este Código;

III. Los Ayuntamientos o los presidentes municipales, quienes ejercerán sus atribuciones por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables; y

IV. La Procuraduría de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO I Del Congreso del Estado**

**Artículo 7º.** Corresponde al Congreso del Estado:

I. Decretar la fundación de centros de población, previstos en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II. Verificar el registro y control de las áreas de cesión para destinos, que se deben aportar e integrar como bienes del dominio público al patrimonio municipal;

III. Aprobar la delimitación, y hacer la declaratoria de las áreas y regiones metropolitanas localizadas en el territorio del estado;

IV. Designar al Procurador de Desarrollo Urbano;

V. Intervenir para verificar el cumplimiento de este Código, de conformidad con las atribuciones que le competen;

VI. Establecer procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar en su caso, la observancia de los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación, por parte de las autoridades municipales facultadas para autorizar acciones urbanísticas y obras de edificación, y en general, el cumplimiento de las normas de zonificación y los procedimientos previstos en este ordenamiento; y

VII. Ejercer las demás atribuciones que se le otorguen en el presente Código y otros ordenamientos.

## **CAPÍTULO II Del Gobierno del Estado**

### **Sección Primera De las Atribuciones del Gobernador del Estado**

**Artículo 8º.** Son atribuciones del Gobernador del Estado:

I. Establecer las políticas generales a las se sujetará la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el territorio del Estado;

II. Promover ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población previstos en los planes de desarrollo urbano;

III. Aprobar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

IV. Participar de manera conjunta y coordinada con la Federación, los estados y los municipios, en la planeación del desarrollo urbano de las conurbaciones interestatales, en los términos de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;

- V. Publicar en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" los programas y planes de su competencia, que hayan sido aprobados de conformidad con este Código y ordenar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- VI. Convenir con el Ayuntamiento respectivo, previa solicitud del mismo, que la Secretaría asuma de manera total o parcial, las funciones técnicas que les corresponden al Municipio en la aplicación de éste Código y ejecutar obras públicas municipales, cuando carezcan de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;
- VII. Participar, en los términos del acuerdo de coordinación respectivo, en la instrumentación de la política integral de suelo urbano y reservas territoriales, que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;
- VIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento y establecer medidas para evitar la proliferación de asentamientos irregulares;
- IX. Hacer la propuesta de delimitación de las regiones metropolitanas que se encuentren ubicadas dentro del territorio del estado, a partir de la declaratoria de áreas metropolitanas que haga el Congreso del Estado de Jalisco;
- X. Participar en coordinación con los gobiernos municipales, en la constitución y administración de reservas territoriales;
- XI. Proceder conforme a la ley respectiva y las disposiciones de este ordenamiento, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública;
- XII. Promover ante el Ejecutivo Federal la expropiación de tierras ejidales o comunales para la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano y vivienda o la constitución de reservas territoriales, a cargo de la Administración Pública Estatal o mediante su transmisión a los municipios, en los términos de la Ley Agraria;
- XIII. Participar en el mercado de los terrenos urbanos y establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas, contraria al interés social, a través de las acciones que se emprendan en la operación del sistema del suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;
- XIV. Promover la oferta de terrenos y edificaciones, especialmente los destinados a vivienda popular y de interés social, con participación de los sectores social y privado;
- XV. Promover programas y apoyar acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana, en coordinación con los gobiernos municipales y en su caso, con el Gobierno Federal;
- XVI. Promover obras para que los habitantes de la entidad cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;
- XVII. Promover la participación ciudadana y vecinal en la elaboración, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes de desarrollo urbano del Estado, haciendo efectiva la consulta pública;
- XVIII. Promover la participación ciudadana y vecinal en la atención de los problemas generados en los centros de población, integrando asociaciones con particulares, para concertar la realización de obras de utilidad pública;
- XIX. En coordinación con los gobiernos municipales, promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado y apoyarlas en sus actividades;

XX. Aplicar las sanciones administrativas previstas en este Código, respecto de los actos u omisiones de los notarios y servidores públicos que violen las disposiciones legales relativas al registro, control y ejecución de los programas y planes de desarrollo urbano en el Estado y la zonificación;

XXI. Resolver el recurso administrativo previsto en este Código;

XXII. Proveer al cumplimiento de las disposiciones de este Código, expidiendo reglamentos en todos los aspectos que no estén encomendados expresamente a los ayuntamientos; y

XXIII. Las demás que le atribuya este Código y otros ordenamientos legales.

## **Sección Segunda De las Atribuciones de la Secretaría**

**Artículo 9º.** La Secretaría es la dependencia de la Administración Pública Estatal que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano. Sus atribuciones son las siguientes:

I. Promover la presentación de proposiciones, concentrar y administrar información, realizar investigaciones y establecer mecanismos de difusión y comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para la mejor elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de los programas y planes municipales de desarrollo urbano;

II. Concentrar y administrar la información geográfica y estadística vinculada al desarrollo urbano en los ámbitos estatal, regional y municipal, generada por las dependencias e instituciones públicas y privadas, así como la derivada del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a efecto de contribuir al Sistema de Información Territorial del Estado de Jalisco y puedan servirse de ella las dependencias e instituciones vinculadas al fenómeno urbano;

III. Solicitar cuando se requiera, asesoría y apoyo técnico a las dependencias de la Administración Pública Federal, para la elaboración de los programas y planes de desarrollo urbano de carácter estatal, y los municipales, cuando el ayuntamiento correspondiente así lo haya pedido;

IV. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el Estado, para apoyar la gestión del desarrollo urbano;

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

VI. Promover los estudios que sustenten las propuestas para establecer la regionalización del territorio del Estado, a efecto de sustentar las propuestas del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales;

VII. Participar en forma conjunta con los ayuntamientos involucrados, conforme a las disposiciones de este Código y los respectivos convenios de coordinación, en la formulación, aprobación, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes regionales de integración urbana;

VIII. Proponer mecanismos de coordinación con la autoridad catastral, para integrar en sus registros la información derivada de los diversos programas y planes de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población, que resulte relevante para sus fines, y, por otra parte, facilitar la información catastral para elaborar, aplicar y revisar los mismos programas y planes y la zonificación que se establezca en los mismos;

IX. Difundir los programas estatales y municipales de desarrollo urbano y facilitar su consulta pública;

- X. Promover acciones de información y capacitación, dirigidos al personal de la Administración Pública Estatal y de los ayuntamientos, relacionados con la ejecución y supervisión de acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XI. Apoyar a los ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de sus programas y planes municipales;
- XII. Participar, en el área de su competencia, en la elaboración y revisión de los convenios de coordinación que acuerde el Gobernador del Estado, con las dependencias de la Administración Pública Federal, los gobiernos de otras entidades federativas y de los municipios, a fin de ejecutar acciones conforme a las finalidades y objetivos propuestos en los diversos programas y planes de desarrollo urbano;
- XIII. Coordinar las acciones que en materia de desarrollo urbano, que implemente el Gobierno Federal en apoyo al Estado y los municipios;
- XIV. Auxiliar, a los ayuntamientos que lo soliciten, en la ejecución de obras que de acuerdo a las autorizaciones y permisos expedidos, debieron ejecutarlas los particulares a su cargo;
- XV. Auxiliar, a los ayuntamientos que lo soliciten, en la determinación y aplicación de medidas de seguridad que deban ejecutar en los términos del presente Código;
- XVI. Cuando un Ayuntamiento carezca de los órganos administrativos correspondientes, o la complejidad de los asuntos lo requiera, a solicitud previa del ayuntamiento respectivo, conforme al convenio que celebren, deberá asumir de manera total o parcial las funciones técnicas que le corresponden al Municipio, en la aplicación de éste Código y ejecutar obras públicas municipales;
- XVII. Participar en la elaboración y revisión de los convenios y contratos que celebre el Gobierno del Estado con personas, instituciones o grupos del sector privado y social, para concertar acciones previstas en los programas y planes de desarrollo urbano del Estado;
- XVIII. Dictaminar, en caso de controversia, a fin de precisar los predios incluidos en las áreas y zonas que se clasifiquen y establezcan en los programas y planes de desarrollo urbano;
- XIX. Definir los criterios técnicos para la ubicación de los inmuebles destinados a oficinas y servicios públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;
- XX. Solicitar a la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable los estudios y dictámenes de impacto ambiental necesarios en toda autorización, permiso o licencia de construcción o de realización de cualquier obra de la entidad;
- XXI. Realizar los trabajos de construcción, adaptación, restauración y conservación de los inmuebles de propiedad estatal y de aquellos de relevante valor artístico o histórico, integrando los proyectos y realizando los estudios previos que se requieran, de acuerdo a las normas y criterios técnicos establecidos, satisfaciendo en los casos que proceda, los requisitos que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- XXII. Proponer al Titular del Poder Ejecutivo y a los ayuntamientos acciones para conservar y mejorar el patrimonio inmobiliario del Estado y proveer su ejecución en el ámbito de su competencia;
- XXIII. Establecer las normas de calidad que deberán observarse en el diseño y ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- XXIV. Señalar las bases con arreglo a las disposiciones vigentes, para determinar el monto de las indemnizaciones convencionales, en los casos de expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública;

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

XXVI. Conforme a la participación que corresponde al Gobierno del Estado, intervenir en la instrumentación de la política integral de suelo urbano y reservas territoriales, en los términos de los convenios de coordinación que se establezcan con el Gobierno Federal y los Ayuntamientos;

XXVII. Participar, a solicitud de los municipios, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los planes parciales de desarrollo urbano que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;

XXVIII. Tomar la participación que le corresponda, en la elaboración y ejecución de los programas y planes parciales de desarrollo urbano que se implementen, con el propósito de regularizar la tenencia de la tierra urbana como acción de mejoramiento, en los términos de la legislación aplicable y los convenios de coordinación, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXIX. Instrumentar las acciones para que el Gobierno del Estado ejerza el derecho de preferencia en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas de acuerdo a las disposiciones de este Código;

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

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

XXXII. Realizar las obras de infraestructura y equipamiento previstas en los planes regionales de integración urbana, que le correspondan administrar conforme a su competencia;

XXXIII. En coordinación con los Ayuntamientos, promover la constitución de los consejos regionales de desarrollo urbano y apoyarlos en sus actividades;

XXXIV. En coordinación con los Ayuntamientos, emprender acciones para promover la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado y apoyarlas en sus actividades;

XXXV. Supervisar, mediante inspección técnica en el ámbito de su competencia, el cumplimiento exacto que deba darse a este Código;

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

XXXVII. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en este Código, cuando el mismo se haya interpuesto en contra de resoluciones emanadas de autoridades estatales; y

XXXVIII. Las demás que le atribuyan este Código, y posiciones aplicables.

### **CAPÍTULO III De los Municipios**

#### **Sección Primera De las Atribuciones de los Municipios**

**Artículo 10.** Son atribuciones de los Municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;
- II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;
- III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;
- IV. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;
- V. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo;
- VI. Proponer la fundación de centros de población, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;
- VII. Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;
- VIII. Participar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio respectivo, en los procesos previstos por este Código para formular, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, los planes regionales de integración urbana;
- IX. Participar en el ordenamiento y regulación de las áreas o regiones metropolitanas que incluyan centros de población de su territorio, conforme las disposiciones legales y el convenio donde se reconozca su existencia;
- X. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de este Código en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda;
- XI. Solicitar a la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable los estudios y dictámenes de impacto ambiental necesarios en toda autorización, permiso o licencia de construcción o de realización de cualquier obra en el municipio;
- XII. Solicitar a la Secretaría, la asesoría y apoyo técnico que requiera, para elaborar sus programas y planes de desarrollo urbano, aplicarlos, controlarlos, evaluarlos y revisarlos, conforme a los convenios de coordinación que celebre con el Titular del Poder Ejecutivo Estatal;
- XIII. Celebrar con el Gobierno del Estado y, con su concurrencia, con la Federación y los gobiernos de otras entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los programas y planes de desarrollo urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con este Código y demás ordenamientos aplicables;
- XIV. Convenir con el Titular del Poder Ejecutivo que la Secretaría desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de éste Código y ejecute obras públicas municipales, cuando carezca de los órganos administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requiera;
- XV. Coordinarse y asociarse con otros municipios de la entidad para el cumplimiento de los programas y planes de desarrollo urbano;
- XVI. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el programa y los planes municipales de desarrollo urbano;

- XVII. Asociarse con otros entes públicos o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social;
- XVIII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones del presente Código;
- XIX. Expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- XX. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras;
- XXI. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas;
- XXII. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- XXIII. A propuesta del urbanizador, aceptar las áreas de cesión para destinos y el equipamiento correspondiente, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano de centro de población;
- XXIV. Expedir el certificado de habitabilidad;
- XXV. Autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;
- XXVI. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;
- XXVII. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales de conformidad con las disposiciones de este Código y los convenios que regulen la operación del sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;
- XXVIII. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al ayuntamiento en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
- XXIX. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los planes parciales de desarrollo urbano que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;
- XXX. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social;
- XXXI. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;
- XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;
- XXXIII. Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;
- XXXIV. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y apoyarlo en sus actividades;

XXXV. Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, autorizar su reglamento y apoyarlo en sus actividades, debiendo aportarle los recursos necesarios para su operación y que estén en condiciones de proporcionarle;

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

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

XXXVIII. Promover la participación ciudadana y vecinal y recibir las opiniones de los grupos de personas que integran su comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los programas y planes municipales;

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

XL. Vigilar las acciones urbanísticas y la aprobación de proyectos de edificación;

XLI. Proveer en el ámbito de su competencia, al cumplimiento de las disposiciones de este Código;

XLII. Tramitar y resolver el recurso administrativo previsto en este Código;

XLIII. Ejercer las atribuciones relativas a la aprobación, control y evaluación de los planes o programas de desarrollo urbano de su competencia;

XLIV. Determinar la dependencia técnica y administrativa con competencia para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXIV del presente artículo;

XLV. Mantener disponibles para información y consulta del público los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio, así como sus actualizaciones, en la dependencia a que se refiere la fracción anterior;

XLVI. Promover en los planes municipales de desarrollo, el establecimiento de usos, destinos y reservas territoriales para la construcción de espacios destinados al fomento de actividades artísticas, culturales y recreativas;

XLVII. Aprobar su plan de ordenamiento territorial metropolitano, en caso de pertenecer a un área que tenga ese carácter, a partir de la propuesta aprobada por la instancia de coordinación política;

XLVIII. Aprobar los convenios de coordinación metropolitana propuestos por las instancias de coordinación correspondientes;

XLIX. Participar en la constitución de los Institutos Metropolitanos de Planeación que les correspondan; y

L. Las demás que le atribuyan este Código y disposiciones aplicables.

## **Sección Segunda** **De Las Atribuciones del Presidente Municipal**

**Artículo 11.** Son atribuciones del Presidente Municipal:



- I. Solicitar a la Secretaría la información relativa a los programas y planes nacionales y estatales de desarrollo urbano que requiera el ayuntamiento, para elaborar y revisar los programas y planes municipales;
- II. Supervisar la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de los planes que se deriven del mismo;
- III. Realizar la publicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano; así como de las actualizaciones de estos programas, planes o de la zonificación, y presentarlos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Organizar y vigilar que operen los sistemas de información y consulta al público de los programas y planes de desarrollo urbano aplicables en su Municipio;
- V. Elaborar los proyectos referentes a acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población que promueva el ayuntamiento, a fin de cumplir y ejecutar los programas y planes de desarrollo urbano;
- VI. Participar con voz y voto en las instancias de coordinación política de carácter metropolitano;
- VII. Proponer ante el Ayuntamiento correspondiente los acuerdos de la instancia de coordinación política metropolitana en que participe, que requieran la aprobación del Ayuntamiento;
- VIII. Garantizar la existencia de sistemas de información y orientación al público sobre tramitación de permisos, autorizaciones, licencias y en general de todo lo concerniente al ámbito de aplicación del presente Código;
- IX. Dar el trámite que corresponda, conforme las disposiciones de este Código, a las solicitudes de dictámenes de usos, destinos y reservas, de áreas y predios;
- X. En el ámbito de su competencia, dar el trámite que corresponda a las autorizaciones de obras de urbanización y edificación que integran la acción urbanística, de acuerdo a las normas de este Código y demás disposiciones legales aplicables;
- XI. Instrumentar las acciones para que el Ayuntamiento ejerza el derecho de preferencia en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;
- XII. Proveer la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la elaboración de los programas y planes que tengan por objeto el ordenamiento de los centros de población;
- XIII. Formar parte del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- XIV. Promover el mejor uso del suelo en el territorio del Municipio y vigilar la estricta observancia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la zonificación de los centros de población;
- XV. Vigilar toda forma de publicidad comercial de urbanizaciones, para constatar que sea acorde al tipo de urbanización aprobada y no induzca a error sobre la situación legal de las áreas y predios, el estado real de su tramitación, el avance de sus obras, su calidad y otras circunstancias similares;
- XVI. Determinar las infracciones y medidas de seguridad de su competencia, que deban aplicarse en los términos del presente Código y conforme a las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo;
- XVII. Solicitar el apoyo de la Secretaría, cuando fuere necesario, para aplicar las medidas de seguridad a que se refiere la fracción anterior;

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

XIX. Tramitar el recurso administrativo previsto en este Código; y

XX. Las demás que le señalen este Código y demás normas legales y reglamentarias aplicables.

#### **CAPÍTULO IV** **De la Procuraduría de Desarrollo Urbano**

**Artículo 12.** El presente Capítulo tiene por objeto establecer la forma de, organización y funcionamiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano y sus disposiciones son del orden público e interés social y por tanto de observancia general en la entidad.

**Artículo 13.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano es el Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, a quien le corresponden las atribuciones de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la legislación urbanística, vigilar la correcta ejecución de la misma, así como promover la solución de todos los asuntos relacionados con el proceso de urbanización, conforme las disposiciones de este ordenamiento, observando los procedimientos administrativos o jurisdiccionales en los casos que establezcan las leyes.

**Artículo 14.** Corresponde a la Procuraduría de Desarrollo Urbano el ejercicio de las siguientes atribuciones:

I. Vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la entidad;

II. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano;

III. Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el estado, para apoyar la gestión del desarrollo urbano y la participación social;

IV. Realizar investigaciones y establecer mecanismos de difusión y comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones;

V. Promover la capacitación de servidores públicos, peritos, directores responsables y de la ciudadanía en general, interesados en participar en la gestión de acciones de urbanización y edificación;

VI. Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar los programas y planes de desarrollo urbano;

VII. Promover la participación de los grupos sociales en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano; en coordinación con los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;

VIII. Solicitar a las dependencias estatales y municipales información relativa a la expedición y revisión de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano, previstos en el presente Código;

IX. Intervenir en los términos del artículo 328 del presente Código, en la elaboración y suscripción de los convenios para la ejecución del complemento de las obras de urbanización en un desarrollo progresivo en la acción urbanística por objetivo social;

X. Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones del presente Código y de los programas y planes de desarrollo urbano que se expidan;

- XI. Recibir y encauzar debidamente las peticiones relacionadas con la promoción del desarrollo urbano, que le formulen los vecinos de cualquier centro de población de la entidad;
- XII. Dictaminar cuando así le sea solicitado y emitir el resolutivo correspondiente, respecto a la aplicación de las normas que ordenen y regulen el asentamiento humano en la entidad, con el propósito de aclarar las controversias que se presenten;
- XIII. Vigilar los acuerdos y convenios que celebren las dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tengan por objeto ejecutar acciones de conservación y mejoramiento en sitios, predios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado, para que estos se realicen con apego a la normatividad aplicable;
- XIV. Representar cuando así se le solicite, a los habitantes, asociaciones de vecinos o propietarios de predios y fincas, en el ejercicio del derecho a exigir a la autoridad se lleven a cabo las suspensiones o demoliciones que sean necesarias, cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan la normatividad en materia de desarrollo urbano, originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos y en general en la gestión de asuntos relacionados con la materia;
- XV. Ejercer de oficio las acciones en defensa de la integridad de sitios, predios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado, para que estos se realicen con apego a la normatividad aplicable;
- XVI. Representar, cuando así se le solicite, a quienes interpongan el recurso de revisión;
- XVII. Promover se declaren las nulidades establecidas en el Título Décimo Segundo del presente Código;
- XVIII. Intervenir en los casos previstos en los artículos 262 fracción V, 288 y 292 del presente Código, para los efectos de requerir a los entes públicos que corresponda para que informen a la Procuraduría de Desarrollo Urbano las razones y justificaciones que motiven el retraso o negativa de lo requerido por los petitionarios;
- XIX. Solicitar se determinen y apliquen las sanciones administrativas, previstas en el presente Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- XX. Promover la integración del registro a efecto de acreditar a quienes participarán como directores responsables en el procedimiento administrativo y jurisdiccional, en las materias relacionadas con el objeto de este Código, mediante convenio con el Tribunal de lo Administrativo y con la participación de los colegios de profesionistas;
- XXI. Exhortar a las Autoridades Municipales se apliquen de manera inmediata las medidas de seguridad determinadas en el presente Código, en los casos en que presuman violaciones a la normatividad urbana vigente;
- XXII. Presentar al Titular del Poder Ejecutivo Estatal un informe anual de sus actividades y de la aplicación de las normas que ordenan y regulan el asentamiento humano en el estado;
- XXIII. Recibir las denuncias de los particulares en materia de desarrollo urbano;
- XXIV. Requerir a la autoridad competente para la aplicación de medidas de seguridad a efecto de que cese el riesgo inminente de afectación al Patrimonio Histórico, Cultural, Edificación de Carácter Vernáculo y de Imagen Urbana en el Estado;
- XXV. Informar a la autoridad federal que corresponda, según el caso detectado, cuando sea de su competencia;
- XXVI. Solicitar la intervención de la autoridad municipal o estatal que corresponda a efecto de que inicie procedimiento administrativo de aplicación y ejecución de sanciones;

XXVII. Ejecutar las acciones preventivas necesarias para la preservación, conservación y ampliación del patrimonio histórico cultural edificado de carácter vernáculo y de imagen urbana en el estado;

XXVIII. Solicitar la intervención de la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente, cuando se presuman violaciones a la legislación ambiental;

XXIX. Fungir como instancia de mediación o arbitraje en los casos de conflictos o controversias en la aplicación o interpretación de este Código, a solicitud de las partes interesadas;

XXX. Desempeñar el cargo de director responsable ante toda clase de autoridades que soliciten sus servicios, con relación a la aplicación o interpretación de este Código;

XXXI. Denunciar ante el Ministerio Público los actos y hechos a que contravengan las disposiciones señaladas en el Código Penal del Estado de Jalisco, en materia de delitos en materia de Desarrollo Urbano, ya sean que los persiga de oficio o le sean puestos en conocimiento por los particulares; y

XXXII. Las demás que expresamente le asignen el presente Código, la legislación civil y otros ordenamientos de la materia.

**Artículo 15.** Los dictámenes que emita la Procuraduría, en ejercicio de la atribución que le otorga el presente Código, serán de carácter probatorio para resolver las controversias entre particulares y autoridades en materia de ordenamiento y regulación de asentamientos humanos e interpretación de la norma aplicable.

**Artículo 16.** La actuación que realice la Procuraduría de Desarrollo Urbano en la defensa y representación de los particulares, se iniciará de oficio o a petición de parte interesada, en forma gratuita y siempre atenta al ejercicio de sus atribuciones.

**Artículo 17.** Cuando la Procuraduría de Desarrollo Urbano intervenga conforme a lo previsto en la fracción XIV, del artículo 14 mediante acuerdo fundado y motivado, solicitará a la autoridad encargada de la vigilancia y control de esas acciones los informes respecto a las contravenciones, denuncias y en su caso la aplicación de medidas de seguridad que se hayan determinado y aplicado.

La autoridad requerida dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción, rendirá informe fundado y motivado.

A falta de observancia a esta disposición nuevamente requerirá al municipio para que en un plazo de cinco días hábiles acate dicha solicitud, a falta de ésta, tramitará el recurso administrativo ante la autoridad competente previsto en este Código o en su caso, denunciar ante el ministerio público cualquier conducta que se presuma delictiva.

**Artículo 18.** El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, conforme las disposiciones del presente ordenamiento, proveerá los medios necesarios para el buen funcionamiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme se determine en la Ley del Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público y lo autorice el Presupuesto de Egresos del Estado.

**Artículo 19.** El Procurador de Desarrollo Urbano será designado por el Congreso del Estado, a partir de la lista de los aspirantes que reúnan los requisitos de elegibilidad que remita el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

Para ser designado Procurador de Desarrollo Urbano se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano en pleno goce de sus derechos;
- II. Ser mayor de treinta años al día de su nombramiento;

III. Residir en el Estado, cuando menos cinco años inmediatamente anteriores al día de su designación;

IV. Tener título en alguna licenciatura;

V. Tener conocimientos y experiencia mínima de cinco años en materia de ordenamiento y regulación del asentamiento humano; y

VI. No haber desempeñado, durante los últimos cuatro años anteriores, el cargo de Secretario de Desarrollo Urbano del Estado, ni haber sido titular, responsable o encargado de dependencia estatal o municipal responsable de emitir dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones en materia de urbanizaciones, edificaciones, subdivisiones, relotificaciones e intervención en inmuebles afectos al patrimonio cultural edificado, ni haberse desempeñado como director responsable, apoderado general o representante en el ámbito privado en la misma materia.

El Congreso del Estado emitirá la convocatoria conforme a lo establecido en el presente Código, para que los interesados presenten sus propuestas, quien en base a ellas designará al titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 20.** El periodo del cargo de Procurador de Desarrollo Urbano será de cuatro años, y podrá ser reelecto concursando en igualdad de circunstancias que el resto de los candidatos.

Su titular sólo será removido por causa grave conforme a las responsabilidades previstas en el artículo 91 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**Artículo 21.** El Procurador de Desarrollo Urbano ejercerá las siguientes facultades:

I. Representar a la Procuraduría, ante las autoridades administrativas, judiciales y laborales, con todas las facultades generales y las que requieran de cláusula especial conforme a los ordenamientos en la materia;

II. Convocar a dependencias, organismos e instituciones públicas estatales y municipales; a los organismos de participación social y vecinal; así como a los organismos, instituciones y grupos sociales, para su información y consulta, en forma directa o a través del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente;

III. Suscribir los contratos, convenios, acuerdos y dictámenes que deba celebrar o expedir la Procuraduría, en el ejercicio de sus atribuciones y facultades; así como en el ejercicio de su función específica de titular del organismo, para el adecuado funcionamiento del mismo;

IV. Proponer al Ejecutivo del Estado los proyectos de programas y el presupuesto de egresos para el ejercicio correspondiente a las funciones de la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

V. Dirigir, planear y coordinar las funciones, así como conducir los programas de la Procuraduría, para su eficaz seguimiento y consecución;

VI. Realizar las gestiones legales, administrativas y financieras conducentes a la realización de los programas del organismo;

VII. Crear y modificar, en la medida que se lo permita el presupuesto de egresos, las unidades administrativas necesarias para el adecuado funcionamiento de la Procuraduría y la eficaz consecución de sus programas;

VIII. Designar y remover a los representantes de la Procuraduría ante las comisiones, consejos, organizaciones, instituciones y entidades, públicas o de participación social, en las que deba participar la misma, ya por mandato de Ley o bien por invitación expresa, siempre y cuando tenga relación con el desarrollo urbano en la entidad;

- IX. Presentar al Titular del Poder Ejecutivo del Estado el informe anual de actividades;
- X. Proponer al titular del Ejecutivo del Estado su Reglamento Interno;
- XI. Expedir los manuales de Organización y Procedimientos, acuerdos, circulares, instructivos, bases, así como dictar las normas necesarias para la adecuada administración, operación y funcionalidad del organismo;
- XII. Acordar con los Directores de área los asuntos concernientes a cada una de ellas;
- XIII. Supervisar y evaluar las acciones que desempeñen las unidades administrativas bajo su dependencia directa, así como cada una de las direcciones de área;
- XIV. Nombrar y remover al personal del organismo en los términos de la Ley para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios; y
- XV. Las demás que le confieran en el presente Código, y otros ordenamientos legales.

### **Sección Primera De su Estructura**

**Artículo 22.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano para el ejercicio de sus atribuciones, se integrará con las direcciones, subdirecciones, departamentos, oficinas y delegaciones que determine este Código.

**Artículo 23.** La Procuraduría contará con las siguientes direcciones de área:

- I. De Administración y Coordinación;
- II. De Estudios Técnicos;
- III. Jurídica;
- IV. De Regulación y Ordenamiento de los Centros de Población;
- V. De Capacitación Ciudadana, Información y Difusión; y
- VI. De Gestión, Patrimonio y Apoyo Operativo.

**Artículo 24.** Corresponden a las direcciones las siguientes funciones:

- I. Acordar con el Procurador el despacho de los asuntos relacionados con las actividades de su competencia e informarle de las acciones que realicen las unidades administrativas a su cargo;
- II. Desempeñar las instrucciones y comisiones que el Procurador les delegue y encomiende, y mantenerlo informado sobre el desarrollo de sus actividades;
- III. Establecer, de acuerdo a su competencia, las normas, políticas, criterios, sistemas y procedimientos de carácter técnico conforme a los cuales las unidades administrativas de su adscripción desarrollarán las actividades aprobadas por el Procurador;
- IV. Someter a la aprobación del Procurador los estudios, programas y dictámenes que se elaboren en el área de su responsabilidad;
- V. Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento de las unidades administrativas de su adscripción y proponer al Procurador, en su caso, su reorganización, fusión o desaparición;

- VI. Coordinarse con los titulares de las otras direcciones, cuando así se requiera, para el mejor funcionamiento de la Procuraduría;
- VII. Promover el ingreso, las licencias y el ascenso del personal adscrito a su dirección, y proponer al Procurador la delegación de facultades en servidores públicos subalternos;
- VIII. Formular los anteproyectos de programas y presupuestos; someterlos a la aprobación del Procurador y verificar su correcta y oportuna ejecución por parte de las unidades administrativas de su adscripción;
- IX. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus facultades y los que le sean señalados por delegación o le correspondan por suplencia;
- X. Recibir en acuerdo a los subdirectores, jefes de departamento y a cualquier otro servidor público, y conceder audiencia al público, conforme a los manuales administrativos y órdenes que expida el Procurador;
- XI. Proporcionar la información, datos y, en su caso, la cooperación profesional o técnica que le sea requerida por dependencias del Ejecutivo, así como de la misma Procuraduría, de acuerdo con las políticas establecidas por el Procurador; y
- XII. Las demás que le señalen el Procurador, las disposiciones legales respectivas y las atribuciones que competan a las unidades administrativas de su adscripción.

### **Sección Segunda De las Ausencias y Suplencias de los Servidores Públicos**

**Artículo 25.** Son ausencias temporales aquellas que no excedan de treinta días naturales. Las que excedan, sin ser definitivas, deberán ser justificadas. Las ausencias serán suplidas, por quien señale el Procurador.

**Artículo 26.** Son ausencias definitivas aquellas que son producto de la renuncia o separación voluntaria, y de la remoción o destitución del cargo en ejercicio, muerte y las que excedan de treinta días naturales.

**Artículo 27.** El Procurador, durante su ausencia temporal o definitiva, será suplido por el Director del área jurídica en un término no mayor de seis meses en tanto se nombra a un nuevo Procurador.

En caso de la ausencia definitiva, el Congreso del Estado emitirá la convocatoria en los términos del artículo 19 del presente Código.

**Artículo 28.** Los Directores y Subdirectores de área, y los Jefes de Departamento, durante sus ausencias temporales, serán suplidos por el servidor público de la jerarquía inmediata inferior que designe el Procurador.

### **Sección Tercera Del Patrimonio de la Procuraduría**

**Artículo 29.** El patrimonio de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, estará formado con los bienes que el Estado le asigne para el desarrollo de sus funciones y los que ésta adquiera de acuerdo a sus características y se integra por:

- I. Los recursos que presupuestalmente se le asigne en el Presupuesto de Egresos del Poder Ejecutivo;
- II. Los bienes muebles e inmuebles que constituyan su inventario y los que adquiera para el cumplimiento de sus fines;

III. Las donaciones, legados y cualquier otra aportación que reciba de instituciones públicas o privadas en el desempeño de sus funciones;

IV. El numerario que, a disposición de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, se registre en cualquiera de sus formas, para la atención de programas; y

V. Los productos financieros que resulten de las inversiones y depósitos en instituciones bancarias.

**Artículo 30.** Los bienes constitutivos del patrimonio de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, serán destinados o afectados en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o a la función social para la que fue creada.

**Artículo 31.** Los bienes que integran el patrimonio del organismo serán inembargables.

#### **Sección Cuarta Del Comité de Administración y de la Comisión de Adquisiciones y Enajenaciones**

**Artículo 32.** El Comité de Administración de la Procuraduría de Desarrollo Urbano es un órgano colegiado que se integra con el objeto de tomar las decisiones que convengan al interés institucional, con respecto a la aprobación presupuestal, transferencias e información financiera del organismo público.

**Artículo 33.** El Comité de Administración se integra con:

I. Un presidente que será el titular del organismo público;

II. Tres vocalías que corresponderán a los representantes de las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado que a continuación se indican:

a) Secretaría General de Gobierno;

b) Secretaría de Finanzas; y

c) Secretaría de Administración;

III. Una vocalía que corresponderá al Director de Coordinación de la Procuraduría;

IV. Una vocalía que corresponderá a la Contraloría del Estado; y

V. Un secretario que será el Director de Administración.

**Artículo 34.** Los integrantes del Comité actuarán con voz y voto, a excepción de quienes se indican en las fracciones IV y V del artículo anterior, los cuales participarán sólo con derecho a voz.

**Artículo 35.** La Comisión de Adquisiciones y Enajenaciones de la Procuraduría de Desarrollo Urbano es el órgano colegiado de consulta, asesoría, análisis, opinión, orientación y resolución que tiene por objeto intervenir como instancia administrativa en los procedimientos de adquisiciones de bienes muebles e inmuebles, enajenaciones de bienes, contratación de arrendamientos y servicios del organismo público. La Comisión de Adquisiciones y Enajenaciones se integrará de conformidad con la Ley de Adquisiciones y Enajenaciones del Gobierno del Estado, de la forma como se integra en un Organismo Paraestatal.

### **TÍTULO TERCERO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, SOCIAL Y VECINAL**

#### **CAPÍTULO I De los Principios y Órganos de Participación Social, Vecinal y Ciudadana**



**Artículo 36.** Constituye un derecho y deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento en sus propiedades, barrios y colonias; de la misma forma los ciudadanos tendrán el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que las leyes en la materia establecen. Por su parte, las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y claridad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas formas de organización.

Igualmente la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales y la consulta pública en el proceso de planeación urbana a que se refiere este capítulo y el relativo a la formulación de los planes de desarrollo urbano.

**Artículo 37.** Son organismos de participación social, vecinal y de consulta:

- I. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano;
- III. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;
- IV. Las asociaciones de vecinos constituidas conforme a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal;
- V. Las asociaciones que se constituyan para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado, conforme las disposiciones del presente Código; y
- VI. Los Consejos Metropolitanos de Participación Ciudadana.

**Artículo 38.** La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los programas y planes de desarrollo urbano, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación ciudadana, social, vecinal y de consulta que señala el presente ordenamiento.

**Artículo 39.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, es el organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta del Poder Ejecutivo Local, para impulsar el desarrollo urbano en la entidad. Se integrará en forma permanente por:

- I. El Gobernador del Estado, quien será el presidente;
- II. El Titular de la Secretaría, quien será el secretario técnico;
- III. Un consejero por cada uno de los siguientes organismos representativos de la población del Estado de Jalisco:
  - a) Las Cámaras de Comercio en la entidad;
  - b) Las Cámaras de Industria especializadas con sede en el Estado;
  - c) La Delegación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
  - d) La Delegación de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría;
  - e) La organización mayoritaria de peritos valuadores en el Estado de Jalisco;
  - f) La Cámara de la Propiedad Urbana de Jalisco;
  - g) El Colegio de Notarios del Estado;

- h) El colegio mayoritario de arquitectos del Estado de Jalisco;
- i) El colegio mayoritario de ingenieros civiles del Estado de Jalisco;
- j) El Centro Bancario Local;
- k) La delegación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;
- l) El sindicato patronal registrado ante la Junta Local de Conciliación y Arbitraje;
- m) Las dos organizaciones obreras mayoritarias en el Estado, según determine la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, conforme al registro correspondiente;
- n) Las cuatro organizaciones mayoritarias de asociaciones de vecinos en el Estado, conforme las disposiciones que reglamenten su constitución;
- o) Un representante de las asociaciones civiles especializadas en materia de monumentos y sitios históricos;
- p) La organización mayoritaria de los ejidatarios, comuneros y trabajadores agrícolas en el Estado de Jalisco;
- q) La organización mayoritaria de propietarios rurales en el Estado; y
- r) El Consejo de Peritos en Supervisión Municipal;

IV. El Diputado Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso del Estado;

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

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

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

VII. Un representante por cada consejo regional de desarrollo urbano;

VIII. Un representante de cada una de las tres principales universidades del Estado, que cuenten con estudios profesionales en el área de la arquitectura, ingeniería civil o desarrollo urbano; y

IX. El Procurador de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco.

**Artículo 40.** Por cada consejero propietario se designará un suplente que lo substituya en sus faltas temporales.

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

**Artículo 41.** Cuando en el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano se planteen programas, planes o acciones que afecten a una región, un grupo de municipios o a un municipio en particular, se convocará para que participen en el mismo Consejo a:

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

II. Un representante por cada uno de los consejos municipales de desarrollo urbano, los que intervendrán con voz y voto en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 42.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano realizará estudios y proyectos de interés colectivo en la entidad, cuando se beneficie en forma indirecta o general a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

**Artículo 43.** El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;

II. Opinar sobre los proyectos de programas y planes de desarrollo urbano de la entidad;

III. Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para la modificación de la normatividad en materia de desarrollo urbano y de los reglamentos de construcción municipales;

IV. Con la participación de los municipios de cada región, definir la integración específica del consejo regional de desarrollo urbano;

V. Apoyar a los ayuntamientos a fin de promover la constitución de los consejos municipales de desarrollo urbano;

VI. Convocar a los ayuntamientos y a los consejos municipales de desarrollo urbano, para que por medio de los representantes que designen, participen en el Consejo cuando en él se planteen programas, planes y acciones que afecten a una región, un grupo de municipios o a un municipio en particular;

VII. Promover acciones urbanísticas, de acuerdo con las normas contenidas en los programas y planes de desarrollo urbano;

VIII. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo Estatal y los ayuntamientos;

IX. Reglamentar la constitución y operación de las áreas de gestión urbana integral;

X. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional;

XI. Opinar sobre los planes y programas de vialidad y transporte público;

XII. Promover y encauzar la investigación académica para apoyar la descentralización regional, el fortalecimiento de las ciudades medias, la integración de sistemas de ciudades y el mejoramiento del ambiente en los medios urbano y rural;

XIII. Elaborar el proyecto de su reglamento y presentarlo a consideración del Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su aprobación y publicación en su caso;

XIV. Conferir a sus miembros, comisiones especiales en la esfera de sus atribuciones;

XV. Invitar en forma permanente a organismos de investigación o de participación o promoción urbana que consideren permanente, con derecho a voz pero sin derecho a voto; y

XVI. Las demás funciones que se le atribuyan en el presente Código.

**Artículo 44.** El Presidente del consejo estatal de desarrollo urbano, a través del Secretario Técnico convocará a las dependencias, organismos, asociaciones, ayuntamientos y consejos municipales

de desarrollo urbano para que designen sus representantes ante el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, señalando la fecha de instalación.

**Artículo 45.** La mesa directiva del consejo estatal de desarrollo urbano, además del presidente y el secretario técnico, contará con un secretario de actas, un tesorero y los vocales que determine su reglamento. El propio reglamento dispondrá lo relativo a la frecuencia de sus reuniones, procedimiento para ratificar o relevar a los representantes, integración de sus comisiones y las normas que regulen su funcionamiento.

**Artículo 46.** Los consejos municipales de desarrollo urbano se consideran como organismos auxiliares de los Municipios, en la gestión del desarrollo urbano municipal.

Cada ayuntamiento determina si estos consejos forman parte de la administración pública municipal o funcionan exclusivamente como órganos ciudadanos de consulta.

**Artículo 47.** Los consejos municipales de desarrollo urbano están integrados por representantes de los sectores público, privado y social del Municipio, son presididos por el Presidente Municipal; su integración, organización, funcionamiento y atribuciones se regulan en los reglamentos municipales aplicables.

**Artículo 48.** Las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal acordes a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal, como organismos de participación social en la gestión del desarrollo urbano de una zona, barrio o colonia del centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

I. Promover ante el Ayuntamiento los proyectos de plan parcial de desarrollo urbano correspondiente a su zona, colonia o barrio, presentando propuestas específicas y solicitando se integre el proyecto respectivo;

II. Promover ante el Ayuntamiento la declaratoria de polígono de desarrollo controlado, dentro del plan parcial de desarrollo urbano, expedido en el territorio de su centro de población;

III. Convocadas por el ayuntamiento y el consejo municipal de desarrollo urbano, opinar en relación con las acciones urbanísticas y la determinación de usos y destinos, propuestas en proyectos de programas o planes de desarrollo urbano que los afecten;

IV. Coadyuvar con el ayuntamiento en la vigilancia del cumplimiento de los planes aplicables a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares; y

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

**Artículo 49.** Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado, para los efectos del presente ordenamiento, se integrarán conforme a las siguientes bases:

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

II. Sus acciones se precisarán en el planes o programas de desarrollo urbano correspondientes a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;

III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables; y

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

## **CAPÍTULO II**

### **De los Observatorios Urbanos**

**Artículo 50.** El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación de universidades, organismos, investigadores, especialistas de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

**Artículo 51.** Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, la información relativa a:

- I. Los planes y programas de desarrollo urbano;
- II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los avances en la aplicación de los programas;
- IV. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano; y
- V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos y metropolitanos de la entidad y de cada municipio.

**Artículo 52.** Para apoyar el funcionamiento de los observatorios urbanos, la Secretaría y los municipios deberán:

- I. Producir información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano que refleje la diversidad de las ciudades del Estado;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta de base amplia para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones urbanas;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano; y
- VIII. Promover acciones que coadyuven al financiamiento de los estudios técnicos y de las investigaciones que se realicen.

La reglamentación que se expida de conformidad con la presente Sección establecerá las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos.

#### **TÍTULO CUARTO DE LAS ÁREAS Y REGIONES METROPOLITANAS**

**Artículo 53.** El presente título tiene por objeto fijar las bases generales para vincular las disposiciones estatales en materia de desarrollo urbano con la creación de las áreas y regiones

metropolitanas y sus instancias de coordinación, reguladas en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana.

**Artículo 54.** Las disposiciones complementarias al desarrollo urbano para normar la coordinación y gestión de las áreas y regiones metropolitanas estarán establecidas en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana.

## **CAPITULO I**

### **De la Delimitación de las Áreas y Regiones Metropolitanas**

**Artículo 55.** Cuando por su crecimiento urbano, continuidad física y relaciones socioeconómicas dos o más municipios del estado formen un mismo centro de población conurbado con una población de cuando menos cincuenta mil habitantes, el Congreso del Estado hará la declaratoria de integración de un área metropolitana, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana.

**Artículo 56.** Cuando por su cercanía geográfica, tendencias de crecimiento y relaciones socioeconómicas, uno o más centros urbanos tiendan a integrarse a un área metropolitana, el Congreso del Estado hará la declaratoria de integración de una región metropolitana, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana.

**Artículo 57.** Derogado.

**Artículo 58.** Derogado.

**Artículo 59.** Derogado.

**Artículo 60.** Derogado.

**Artículo 61.** Derogado.

**Artículo 62.** Derogado.

**Artículo 63.** Derogado.

**Artículo 64.** Derogado.

**Artículo 65.** Derogado.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Instancias de Coordinación Metropolitana**

**Artículo 66.** Son instancias de coordinación metropolitana, los siguientes entes intermunicipales:

I. La Junta de Coordinación Metropolitana;

II. El Instituto Metropolitano de Planeación;

III. El Consejo Ciudadano Metropolitano; y

IV. Los demás que se establezcan en los instrumentos jurídicos correspondientes, de acuerdo con la ley estatal en materia de coordinación metropolitana.

**Artículo 67.** La Junta de Coordinación Metropolitana es el órgano intermunicipal de coordinación política, integrado por los presidentes de los municipios que conforman el área o región metropolitana correspondiente y el Gobernador del Estado, que tiene como objeto ser la instancia para la toma de acuerdos en los asuntos metropolitanos que requieren aprobación de los ayuntamientos respectivos. La organización, funcionamiento y atribuciones de la Junta son los

establecidos en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana y demás instrumentos jurídicos aplicables de conformidad con la misma.

**Artículo 68.** El Instituto Metropolitano de Planeación es el organismo público descentralizado intermunicipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, y autonomía técnica en el ejercicio de sus atribuciones, que tiene por objeto coordinar la planeación del área o región metropolitana correspondiente. La organización, funcionamiento y atribuciones del Instituto son los establecidos en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana y demás instrumentos jurídicos aplicables de conformidad con la misma.

**Artículo 69.** El Consejo Ciudadano Metropolitano es el órgano consultivo intermunicipal, de participación ciudadana, carácter honorífico y resoluciones no vinculantes, que tiene por objeto recibir, organizar y canalizar las propuestas ciudadanas en asuntos de interés metropolitano. La organización, funcionamiento y atribuciones del Consejo son los establecidos en la ley estatal en materia de coordinación metropolitana y demás instrumentos jurídicos aplicables de conformidad con la misma.

**Artículo 70.** Derogado.

**Artículo 71.** Derogado.

**Artículo 72.** Derogado.

**Artículo 73.** Derogado.

**Artículo 74.** Derogado.

**Artículo 75.** Derogado.

## **TÍTULO QUINTO DE LA PLANEACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

### **CAPÍTULO I De la Planeación del Desarrollo Urbano**

**Artículo 76.** Para los efectos de este título, se entenderá por planeación urbana, el conjunto de herramientas de las que dispone la autoridad para imprimirle racionalidad al proceso de desarrollo de los centros de población, propiciando mediante el ordenamiento del territorio y la programación de acciones estratégicas, un sistema urbano más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

**Artículo 77.** El ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientarán el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

**Artículo 78.** El Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

I. Programas de Desarrollo Urbano:

- a) Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- b) Programas Municipales de Desarrollo Urbano; y
- c) Programas de Desarrollo Metropolitano;

II. Planes de Referencia:

- a) Planes Regionales de Integración Urbana;
- b) Ordenamiento Ecológico Regional del Estado; y
- c) Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano; y

III. Planes Básicos de Desarrollo Urbano:

- a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población; y
- b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Los programas o planes que integran el Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano estarán a cargo de manera concurrente del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos y deberán ser congruentes entre sí.

**Artículo 79.** Los programas de desarrollo urbano tendrán como propósito central establecer la política urbana a seguir en el estado, desarrollando en su contenido el componente sustantivo y normativo del sistema de planeación urbana estatal; esto es, el diagnóstico de la situación del nivel de planeación que le corresponda y la definición de los objetivos y metas que se pretenden alcanzar en el tiempo.

**Artículo 80.** Los planes de referencia y los planes básicos de desarrollo urbano tendrán como propósito central desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana estatal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 81.** Los planes de referencia serán documentos de consulta obligada por los municipios en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes básicos de desarrollo urbano. Respetando la autonomía municipal, estos documentos definirán lineamientos generales de ordenamiento territorial en la materia que corresponde a cada uno de los tres planes, para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

**Artículo 82.** Los programas y planes de desarrollo urbano se elaborarán conforme las disposiciones de este Código y serán publicados íntegramente, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autoricen, en los siguientes medios oficiales de divulgación:

I. El programa estatal de desarrollo urbano, los planes regionales de integración urbana y los planes de ordenamiento territorial metropolitanos, se publicarán en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco";

II. El programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano en las cuales participe el Municipio, se publicarán:

a) En la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y

b) En los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso.

Asimismo, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del plan o programa, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente de acuerdo a las fracciones anteriores.



**Artículo 83.** El Gobernador del Estado y los presidentes municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, solamente ordenarán la publicación e inscripción de un programa o plan, si previamente se aprobó con apego a las disposiciones de este Código y si existe congruencia con los programas y planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico aplicables en el ámbito estatal, regional y municipal.

**Artículo 84.** Los programas y planes previstos en el artículo 78 de este Código:

- I. Entrarán en vigor a partir de su publicación en el medio oficial de divulgación que corresponda;
- II. Deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y, una vez inscritos, comenzarán a surtir efectos contra terceros; y
- III. Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida.

**Artículo 85.** De cada programa o plan de desarrollo urbano, el Ejecutivo Estatal y el Presidente Municipal, según corresponda, remitirá copias al Congreso del Estado y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 86.** Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad del desarrollo urbano y contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y los ordenamientos ecológicos.

**Artículo 87.** Los programas y planes de desarrollo urbano, se mantendrán disponibles para información y consulta del público en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría, en la Procuraduría de Desarrollo Urbano y en las dependencias municipales que designen los ayuntamientos.

### **Sección Primera Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 88.** El programa estatal de desarrollo urbano es el documento rector de esta materia en el Estado, donde se integran el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones e instrumentos tendientes a promover el desarrollo integral del asentamiento humano de la entidad.

El programa estatal de desarrollo urbano deberá ser revisado cada seis años, durante el primer año del ejercicio constitucional de la administración estatal, para valorar su actualización.

**Artículo 89.** Los objetivos del programa estatal de desarrollo urbano, estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, en congruencia con el programa nacional de desarrollo urbano, siendo:

- I. Las investigaciones relativas al proceso de urbanización y al desarrollo de los centros de población en la entidad;
- II. La jerarquización de un sistema de regiones y centros de población para promover una relación armónica entre el medio rural y el urbano, considerando la aptitud y requerimientos del suelo, en relación con las actividades que afecten al desarrollo urbano;
- III. Proponer la fundación de centros de población;
- IV. El reconocimiento y establecimiento de las áreas o regiones metropolitanas;

V. La integración y aplicación de las medidas de protección de áreas naturales protegidas en las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para asegurar la congruencia del ordenamiento territorial con el ordenamiento ecológico de la entidad;

VI. La integración y aplicación de las medidas prevención y mitigación de riesgos en las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

VII. La orientación de la política fiscal a la promoción del desarrollo urbano;

VIII. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias;

IX. La promoción de la participación solidaria de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano;

X. La realización de programas de obra pública que satisfagan las necesidades prioritarias y optimicen la relación costo-beneficio; y

XI. La inversión en programas coordinados con la federación y los municipios, con recursos federales, municipales o mixtos.

**Artículo 90.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en términos generales deberá contener:

I. El diagnóstico de la situación del desarrollo estatal en relación con el nacional y, en especial, con la región occidente del país;

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

III. La estructuración regional del territorio estatal;

IV. El diagnóstico general, así como las causas y efectos del sistema de centros de población de la entidad;

V. Las condiciones en que se presente o tienda a presentarse el fenómeno de metropolización en la entidad;

VI. En su caso, la localización de nuevos centros de población;

VII. Las prioridades de inversión en obras de infraestructura y equipamiento estatal y regional;

VIII. Las estrategias, los planteamientos de las mismas, así como todos los demás aspectos que permitan la realización de las acciones previstas en este Programa Estatal;

IX. Los convenios y acciones de inversión pública federal, estatal y municipal;

X. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del programa estatal; y

XI. La implementación de infraestructura para espacios destinados a ciclovías.

**Artículo 91.** El proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría, a partir de las opiniones vertidas en foros con los sectores organizados de la sociedad para efecto de recoger sus inquietudes y demandas con el fin de integrarla al diagnóstico, así como de los estudios e investigaciones que realice; de las propuestas que hagan las dependencias y entes públicos de ese sector de la Administración Pública Estatal; de las recomendaciones que presente el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y la Procuraduría de Desarrollo Urbano; de las propuestas que formulen los gobiernos municipales y las comisiones de áreas metropolitanas y de la evaluación que se realice del mismo programa.

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

**Artículo 92.** La consulta pública para expedir o actualizar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, se realizará conforme el siguiente procedimiento:

I. Se convocará y desarrollará por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

II. El Consejo Estatal al someter a consulta pública el proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano o su actualización, establecerá un término no menor de un mes, para recibir por escrito los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos que integran la comunidad; y

III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán analizados. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Secretaría, en los términos que se fijen en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días.

**Artículo 93.** Una vez elaborado el proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, la Secretaría lo someterá a la aprobación del Gobernador del Estado, previo dictamen de la Dependencia del Ejecutivo Estatal competente en materia de planeación.

Aprobado el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el mismo Gobernador ordenará su publicación, en los términos del artículo 82 de este Código.

## **Sección Segunda**

### **Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 94.** El programa municipal de desarrollo urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio de cada municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

El programa municipal de desarrollo urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

El programa municipal de desarrollo urbano deberá ser revisado cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

**Artículo 95.** El programa municipal de desarrollo urbano, cuando así lo disponga el ayuntamiento, conforme a la extensión de su territorio y las necesidades de ordenamiento y planeación para su desarrollo sustentable, podrá integrar los objetivos, y elementos de:

I. Los planes de desarrollo urbano de los centros de población; y

II. Los planes parciales de desarrollo urbano.

**Artículo 96.** El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos:

I. Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo;

II. Vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales;

III. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los centros de población;

- IV. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- V. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano;
- VI. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población;
- VII. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; y
- VIII. Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.

**Artículo 97.** El programa municipal de desarrollo urbano, comprenderá:

- I. El análisis de su congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, como también con otros planes y programas que se hayan expedido a nivel estatal y regional;
- II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos;
- III. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales en los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento;
- IV. El establecimiento de las funciones de servicios en los centros de población y el sistema jerarquizado de los mismos;
- V. El estudio de los procesos de metropolización entre centros de población de un mismo municipio y las propuestas para su control y ordenamiento;
- VI. El estudio de los sistemas de comunicaciones y transporte;
- VII. Los programas, estrategias y proyectos de inversión y ejecución;
- VIII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan; y
- IX. La implementación de infraestructura para espacios destinados a ciclovías.

**Artículo 98.** Para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente;
- II. Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;
- III. El Ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;
- IV. El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de

todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;

VI. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;

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

VIII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.

**Artículo 99.** El programa municipal de desarrollo urbano será publicado por el Ayuntamiento y se solicitará su registro conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

### **Sección Tercera De los Instrumentos de Planeación Metropolitana**

**Artículo 100.** La presente sección establece las bases de la planeación metropolitana inherentes al desarrollo urbano de las áreas y regiones metropolitanas del estado de Jalisco. Los programas y los planes a los que se refiere el presente Capítulo integrarán el conjunto de políticas, disposiciones y acciones para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a la ordenación del territorio, asentamientos humanos y desarrollo urbano así como a lo dispuesto por el artículo 81, 81 bis y 87 de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**Artículo 101.** Para los efectos de este Capítulo se entenderá por planeación metropolitana, la planificación, proyección, organización, y programación del crecimiento y desarrollo de las áreas y regiones metropolitanas, con la finalidad de orientar en beneficio de sus habitantes el proceso de desarrollo.

Los instrumentos de planeación metropolitana establecidos en el presente capítulo deberán guardar congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo, así como con los diferentes instrumentos de planeación contemplados en este Código. Los Instrumentos de Planeación Metropolitana serán un referente obligado que orientarán los procesos de definición de políticas urbanas y de planeación municipal en materia de desarrollo urbano de aquellos municipios que formen parte de un área o región metropolitana.

Los instrumentos de planeación metropolitana serán aprobados por los ayuntamientos correspondientes.

**Artículo 102.** Los instrumentos de planeación metropolitana contemplados en la presente sección son los siguientes:

I. Programas de Desarrollo Metropolitano, que se aplicarán en las áreas y regiones metropolitanas, que contemplará un diagnóstico integral de las metrópolis en cuestión, así como la definición de los objetivos y metas para la política metropolitana, en al menos las siguientes materias:

a) Estructura Socio-Económica;

b) Ordenamiento Territorial;

- c) Medio Ambiente;
- d) Servicios Públicos;
- e) Infraestructura Urbana;
- f) Movilidad Urbana; y
- g) Mapa de Riesgos; y

II. Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano, que se aplicarán en las áreas metropolitanas correspondientes, y que contemplarán la estrategia de implementación de la política de ordenamiento territorial. En estos planes se definirán, cuando menos, la zonificación primaria y la estructura urbana de las áreas metropolitanas, que servirá de referencia obligada para la elaboración de los planes básicos de desarrollo urbano, y se hará la determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de la preservación y equilibrio ecológico del centro de población metropolitano y de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que procurarán adoptarse en los programas municipales y planes básicos de desarrollo urbano.

Adicionalmente, existirán los planes sectoriales metropolitanos que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para cada uno de los temas que aborden los Programas de Desarrollo Metropolitano. Estos planes estarán regulados por la Ley en la materia.

**Artículo 103.** Derogado.

**Artículo 104.** Derogado.

**Artículo 105.** Derogado.

**Artículo 106.** Las bases generales del procedimiento para la elaboración y aprobación de los programas y planes metropolitanos será el siguiente:

I. El instituto metropolitano de planeación que corresponda, con la información entregada por la instancia de coordinación política, procederá a elaborar los proyectos de programas y planes metropolitanos. Durante este proceso, el Instituto deberá de mantener una comunicación permanente con los municipios involucrados para garantizar que sus opiniones sean valoradas adecuadamente en el proceso de formulación;

II. Una vez elaborados los proyectos, éstos serán entregados por el Instituto a la instancia de coordinación política para su consulta pública y su envío a la instancia consultiva y de participación ciudadana, para que posteriormente la instancia de coordinación política proceda a su estudio y aprobación con o sin modificaciones, tomando en cuenta la consulta popular y las observaciones y propuestas de la instancia consultiva y de participación ciudadana; y

III. Una vez acordados los programas y planes en la Instancia de coordinación, estos se pondrán a consideración del Pleno del Ayuntamiento respectivo por conducto del Presidente Municipal. En caso de ser aprobados por la totalidad de los municipios involucrados, se procederá a su publicación o registro. Si algún municipio no los aprobara se procederá conforme lo establezca la ley en materia de metropolización.

Para la elaboración y aprobación de los programas y planes metropolitanos se estará adicionalmente a lo previsto en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**Artículo 107.** Los programas de desarrollo metropolitanos y los planes de ordenamiento territorial metropolitanos podrán ser revisados cada tres años, siempre y cuando se presente una justificación técnica y legal que fundamente la necesidad de su revisión, apegándose al procedimiento establecido en el artículo anterior.

**Sección Cuarta**  
**De los Planes Regionales de Integración Urbana y del Ordenamiento Ecológico**  
**Regional del Estado**

**Artículo 108.** El Plan Regional de Integración Urbana es el conjunto de estudios, acciones e instrumentos para promover y orientar el desarrollo urbano sustentable de los centros de población y las áreas de influencia común que los delimitan, en la totalidad o parte del territorio de dos o más municipios.

El Plan Regional de Integración Urbana se expide para promover la acción coordinada de varios gobiernos municipales de la entidad, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo, vinculando los ordenamientos ecológico y territorial.

El Plan Regional de Integración Urbana deberá ser revisado cada seis años, durante del primer año del ejercicio constitucional de la administración estatal, para valorar su actualización.

**Artículo 109.** Los objetivos del Plan Regional de Integración Urbana, referidos a la región que constituye su área de aplicación, son:

- I. Promover la acción coordinada de varios gobiernos municipales de la entidad, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo;
- II. Vincular los ordenamientos ecológico y territorial;
- III. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios de la urbanización en los centros de población;
- IV. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de mantener el equilibrio ecológico;
- V. Conservar y mejorar el patrimonio cultural;
- VI. Identificar los distintos potenciales de utilización del suelo e inducir su aprovechamiento; y
- VII. Inducir el mejoramiento y crecimiento de la infraestructura interurbana en la región.

**Artículo 110.** El Plan Regional de Integración Urbana deberá contener los siguientes aspectos, referidos a la región:

- I. La delimitación precisa de su área de aplicación;
- II. La definición de sus objetivos y metas;
- III. El análisis de las condiciones ambientales, socioeconómicas, del medio físico transformado y de riesgos;
- IV. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos en su territorio, que en su caso incluya:
  - a) El sistema jerarquizado de los centros de población y zonas preferentes de desarrollo;
  - b) El esquema de ordenamiento territorial, congruente con el ordenamiento ecológico;
  - c) La determinación de las obras de infraestructura básica y de instalaciones y equipamiento regionales;
  - d) La determinación de zonas preferentes para el fomento y desarrollo de actividades económicas;
  - e) Las propuestas para integrar el sistema interurbano de vías de comunicación y transporte;

- f) La determinación de las áreas de protección previstas en la legislación en materia de patrimonio cultural;
- g) La evaluación y propuestas para atender los fenómenos de conurbación interestatal e intermunicipal;
- h) Las propuestas para integrar los programas de inversión pública federal, estatal y municipal correspondientes;
- i) El señalamiento para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros de población; y
- j) La definición de sistemas operativos para su ejecución, control y evaluación; y

V. La instrumentación técnica, administrativa y jurídica.

Para integrar el ordenamiento territorial de la región, se aplicarán las normas referidas por este Código. Asimismo podrán estipularse criterios específicos aplicables a las áreas y predios localizados en el territorio regional.

**Artículo 111.** La Secretaría someterá el proyecto de Plan Regional de Integración Urbana a consideración del consejo regional correspondiente y de los ayuntamientos comprendidos en su región, a fin de que expresen sus opiniones en el término de un mes a partir de la fecha en que reciban el documento.

Recibidas las observaciones de los ayuntamientos, la Secretaría ajustará el proyecto de plan a las mismas, en los casos que procedan.

El proyecto, previo dictamen de la Dependencia del ejecutivo estatal competente en materia de planeación, se someterá a la consideración del Gobernador del Estado, quien una vez que lo haya aprobado, procederá a establecer la coordinación con los gobiernos municipales involucrados.

**Artículo 112.** Aprobado el Plan Regional de Integración Urbana y el convenio de coordinación correspondiente, se ordenará su publicación y registro en los términos del artículo 82 de este Código.

Para la ejecución y cumplimiento del Plan Regional se aplicarán los convenios de coordinación respectivos, con la participación del consejo regional correspondiente.

**Artículo 113.** Los Ordenamientos Ecológicos Regionales del Estado, estarán previstos y regulados por la legislación en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente.

#### **Sección Quinta**

##### **Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población**

**Artículo 114.** El plan de desarrollo urbano de centro de población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.

El plan de desarrollo urbano de centro de población deberá ser revisado cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

**Artículo 115.** Son objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población:

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



II. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

III. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;

IV. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación y el control, en su caso, del proceso de metropolización;

V. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;

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

VII. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;

VIII. Salvaguardar el patrimonio cultural del estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;

IX. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;

X. Distribuir adecuadamente las acciones urbanísticas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

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

XII. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;

XIII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población;

XIV. El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística; y

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

**Artículo 116.** Para expedir y revisar el plan de desarrollo urbano de centro de población, se seguirá procedimiento establecido en los artículos 98 y 99 de este Código, verificando además la congruencia del plan con el programa municipal de desarrollo urbano.

**Artículo 117.** El plan de desarrollo urbano de centro de población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él, los siguientes aspectos:

I. Establecer la congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, el programa municipal y los planes regionales que correspondan;

II. Determinar el área de aplicación;

III. Determinar sus objetivos y metas;

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

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

VI. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población que comprenda el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica; y

VII. Diseñar y proponer los indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**Artículo 118.** Cuando simultáneamente con el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o el plan de desarrollo urbano de centro de población se formulen los planes parciales de desarrollo urbano, se observarán las disposiciones previstas en este código para su elaboración, autorización, publicación y registro.

**Artículo 119.** Cuando en el proyecto de plan se proponga establecer o modificar los límites del centro de población, el polígono deberá ser aprobado por los integrantes del Ayuntamiento.

### **Sección Sexta Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano**

**Artículo 120.** Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;

II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;

III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;

IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;

VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y

VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**Artículo 121.** Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;

II. Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;

III. Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo 123 del presente Código;

IV. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;

V. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;

VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;

VII. Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el programa municipal de desarrollo urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local; e

VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

**Artículo 122.** El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Código;

IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;

V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;

VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;

VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;

VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

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

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

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

XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y

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

**Artículo 123.** Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;
- II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; se harán las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;
- III. Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;
- IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;
- V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;
- VI. El proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y
- VII. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

**Artículo 124.** Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado.

**Artículo 125.** Los planes parciales de desarrollo urbano aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente:

- I. La referencia al carácter histórico y artístico que se otorga a la zona de su aplicación;
- II. La identificación de los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al patrimonio cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda;
- III. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicable;
- IV. Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendientes a garantizar su conservación y mejoramiento;
- V. Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento de las edificaciones; y
- VI. En su caso, la integración de la asociación para la conservación y mejoramiento de dichos sitios.

**Artículo 126.** En caso de que los propietarios o poseedores a título de dueño no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de los planes a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, no menor de quince días.

Transcurrido el plazo, sin que los propietarios o poseedores a título de dueño den cumplimiento a sus obligaciones, se procederá a ejercer las acciones previstas en los planes y convenios correspondientes, por parte de la autoridad responsable de su ejecución.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Aplicación de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 127.** Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas.

Los planes regionales de integración urbana y los planes que regulen las áreas o regiones metropolitanas, serán las referencias y antecedentes, para los convenios de coordinación que celebren el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales que en ellos participen.

**Artículo 128.** En el área de aplicación del plan de desarrollo urbano de centro de población, sólo deberán realizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en la zonificación.

**Artículo 129.** En la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

En caso de contravenir lo estipulado en el párrafo anterior se procederá a aplicar las medidas de seguridad y sanciones mencionadas en el Título Décimo Segundo de este Código.

**Artículo 130.** Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Gobierno Municipal o con el Gobierno del Estado.

**Artículo 131.** Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;

II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y

III. Las obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en este Código, los programas y planes de desarrollo urbano y demás disposiciones específicas.

**Artículo 132.** Las autoridades municipales correspondientes y la Secretaría, en sus ámbitos de competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos y verificarán, en todo momento, que las

obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables y en los convenios respectivos.

Las visitas de verificación se realizarán conforme a las disposiciones que se indican en el Título Décimo Segundo de este Código.

**Artículo 133.** En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el programa o plan correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes criterios:

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

II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

**Artículo 134.** La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, deberá de acreditar en su motivación, que sus disposiciones y determinaciones administrativas corresponden con los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 135.** Los programas de desarrollo urbano serán el sustento territorial para la formulación de la planeación regional económica y social en el Estado.

La planeación social y económica, así como la programación y la presupuestación públicas del Gobierno del Estado y de los municipios, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, deberán ajustarse a las disposiciones de ubicación espacial y las prioridades definidas en los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 136.** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano respectivos. Sin este requisito la autoridad competente no podrá otorgar la autorización presupuestal o de financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal correspondiente deberá incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes y programas de desarrollo urbano.

El Congreso del Estado, el Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los programas de desarrollo urbano.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de la normatividad en materia de responsabilidades.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Actualización de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano**

**Artículo 137.** En caso de controversia administrativa o judicial, corresponderá a la autoridad la obligación de probar la vigencia, validez y efectos de las disposiciones y determinaciones del programa o plan de desarrollo urbano que se aplicó.

**Artículo 138.** Los programas y planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen las áreas o regiones metropolitanas, deberán ser revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, por lo menos cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para decidir si procede o no su actualización.

**Artículo 139.** Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Se presenten propuestas de los ciudadanos en base a consulta pública debidamente autorizada a razón de que las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas requieran de innovación urbana; o
- IV. Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

**Artículo 140.** El procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:

- a) El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos; y
- b) Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y

II. Cuando en resolución definitiva del Tribunal de lo Administrativo, se determine la improcedencia de la aplicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, el Ayuntamiento emitirá un acuerdo para su actualización a efecto de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informará a la dependencia municipal y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

#### **CAPÍTULO IV De las Acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población**

**Artículo 141.** La fundación de centros de población que se realice conforme a este Código requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado.

La iniciativa de decreto se formulará con apoyo en el programa estatal de desarrollo urbano y en el plan regional correspondiente; donde se establecerá el límite del centro de población, así como la determinación sobre provisiones de tierras y dispondrá la formulación o revisión de los planes y programas de desarrollo urbano que correspondan.

El Congreso del Estado remitirá al Titular del Poder Ejecutivo el decreto, a efecto de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

La determinación sobre provisiones de tierras tendrá los efectos legales que corresponden a la determinación de las áreas de reservas, conforme a las normas que se indican en el artículo 150 de este Código.

**Artículo 142.** Los programas municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de dichos centros ubicados en la jurisdicción territorial de cada municipio.

**Artículo 143.** Los planes de desarrollo urbano que regulen y ordenen centros de población, considerarán áreas destinadas a la conservación:

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

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

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

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

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

La urbanización de estos espacios será restringida por los planes y programas de desarrollo urbano, conforme las normas que se indican en el artículo 150 de este Código.

**Artículo 144.** La promoción del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la entidad.

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

**Artículo 145.** Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

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

II. La asignación de usos y destinos;

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

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

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

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

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

VIII. El otorgamiento de estímulos y la transferencia de derechos de desarrollo conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 150 del presente Código;

IX. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y

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

**Artículo 146.** La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo además de, las previsiones señaladas en el artículo anterior a través de:

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

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



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

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

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

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

**Artículo 147.** La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población se llevará a cabo, además de las previsiones señaladas en las fracciones II, V, VI, VII, VIII y IX del artículo 150, por medio de:

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

II. La determinación de las etapas de crecimiento, conforme a las cuales se transformará en usos urbanos, las áreas y predios incluidos en las áreas de reserva, mediante acciones de expansión urbana;

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

IV. El ejercicio del derecho de preferencia relativo a reservas urbanas por parte del Gobierno Municipal o del Gobierno del Estado para constituir reservas territoriales, o su transferencia a quienes promuevan la acción urbanística conforme los sistemas que se definen en el artículo 311 del presente ordenamiento; y

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

## **TÍTULO SEXTO DE LA ZONIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I De los Usos y Destinos del Suelo**

**Artículo 148.** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

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

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

III. La reglamentación de los usos y destinos; y

IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones de este Código.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115 fracción II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**Artículo 149.** El establecimiento de destinos del suelo en los planes y programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:

I. La determinación de los destinos del suelo será de interés público y su establecimiento deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

II. Los programas de desarrollo urbano precisarán las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;

III. Los propietarios o poseedores de inmuebles, públicos o privados, que queden afectados por destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;

IV. Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en los programas de desarrollo urbano;

V. Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes y tendrán el derecho de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento; y

VI. Quienes resulten afectados por la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, podrán compensar las cargas impuestas con los incrementos de valor del suelo que se generen.

Ante la negativa de los propietarios o poseedores de predios a permitir el aseguramiento de las zonas o áreas requeridas para su servicio, o a ejecutar las obras necesarias para su funcionamiento, procederá la ejecución, la expropiación, y en su caso, los mecanismos de derrama y aumento de valor contenidos en la Ley de Hacienda Municipal u otras acciones de derecho público.

**Artículo 150.** Los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la reglamentación que en esta materia expidan los ayuntamientos, conforme a las siguientes bases generales:

I. Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;

II. La definición de la utilización general del suelo;

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

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

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

VI. Las normas de control de densidad de la edificación aplicables a las acciones de crecimiento, las cuales definirán para cada tipo de zona lo siguiente:

a) La superficie mínima del lote;

- b) El frente mínimo del lote;
  - c) El Coeficiente de Ocupación del Suelo;
  - d) El Coeficiente de Utilización del Suelo;
  - e) La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
  - f) Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
  - g) La necesidad de espacios para estacionamiento dentro del predio y, de haberla, los cajones mínimos requeridos;
  - h) La densidad máxima de unidades por hectárea; y
  - i) Las demás que resulten necesarias;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al patrimonio cultural del estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- XI. Normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
- a) Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía;
  - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con discapacidad física;
  - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
  - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
  - e) La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización;
  - f) Los criterios para aceptar las permutas de las áreas de cesión para destinos, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
  - g) Los criterios para determinar la proporción en que es posible aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos en las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima;
  - h) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
  - i) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
  - j) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

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

XIII. La clasificación de directores responsables que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

**Artículo 151.** La determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que establezcan los planes y programas de desarrollo urbano deberá contener:

I. Su demarcación o delimitación;

II. Las características y condiciones generales de los predios y la aptitud de los terrenos;

III. En el caso de los destinos, la descripción del fin o aprovechamiento al que se destinarán una vez que sean afectados;

IV. Las restricciones y normas de aprovechamiento del suelo, según la determinación de que se trate; y

V. Los demás datos que determine este Código.

**Artículo 152.** Las determinaciones de destinos de los planes de desarrollo urbano declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición o disposición por parte del Municipio o el Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias.

**Artículo 153.** Las determinaciones de destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino o aprovechamiento público previsto. La actualización o expedición de un nuevo plan de desarrollo urbano, por parte del Ayuntamiento, podrá ratificar o cancelar la determinación del destino.

**Artículo 154.** La autorización de una urbanización, tendrá por efecto la afectación de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión correspondientes, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en autorización de que se trate, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos.

Las áreas de cesión quedarán en posesión del urbanizador hasta la recepción de las obras por la Dependencia municipal.

**Artículo 155.** Una vez que se publique el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores a título de dueño en forma que no presente obstáculo a la utilización futura, señalada por el programa o plan correspondiente.

**Artículo 156.** Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un plan parcial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirá la determinación de usos y destinos que sean necesarias.

**Artículo 157.** En el caso de áreas o predios de propiedad ejidal y/o comunal comprendidas en áreas de reserva, se promoverán los convenios, adquisiciones o expropiaciones en los términos de la Ley Agraria.

**Artículo 158.** Cuando se expida un Plan o programa de Desarrollo Urbano donde se establezca o modifique el límite de un centro de población, simultáneamente se expedirán las determinaciones de reserva urbana.

**Artículo 159.** El Gobierno del Estado podrá celebrar con los gobiernos municipales, convenios de coordinación para definir su participación en la urbanización de las áreas y predios que se incorporen al desarrollo urbano de un centro de población.

**Artículo 160.** Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en la zona de reserva de un centro de población, los núcleos de población ejidal y comunal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras, promoviendo la acción urbanística privada o por asociación de interés público en los términos y bajo las condiciones establecidas en este ordenamiento.

## **CAPÍTULO II De la Zonificación Urbana**

**Artículo 161.** Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente Título, se observarán las siguientes consideraciones:

I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización;

II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de conservar la imagen urbana existente; y

III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de las normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo las autoridades municipales correspondientes expedir normas específicas como complemento a este Título.

**Artículo 162.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I. Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación; y

II. Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Los planes regionales, municipales y de centros de población contendrán las determinaciones de zonificación primaria y, en su caso de zonificación secundaria. Los planes parciales harán referencia a la zonificación primaria y contendrán necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

**Artículo 163.** La Zonificación primaria básica comprenderá los siguientes tipos de zonas:

I. Agropecuario;

II. Forestal;

III. Actividades extractivas;

IV. Turístico;

V. Habitacional;

VI. Comercial y de servicios;

VII. Industrial;

- VIII. Equipamiento Urbano o Regional;
- IX. Espacios verdes y abiertos; e
- X. Instalaciones especiales y de infraestructura.

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Normas Generales para la Reglamentación de Zonas**

**Artículo 164.** Los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

- I. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- III. Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona; y
- IV. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

**Artículo 165.** Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

**Artículo 166.** Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del plan parcial de desarrollo urbano;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del plan parcial de desarrollo urbano;
- V. Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el plan parcial de desarrollo urbano. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías; y

VI. En los Planes de Desarrollo Urbano de centro de población, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como el equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma.

**Artículo 167.** Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I. Mantener los tipos de zonas determinados;

II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados siempre y cuando se trate de la misma clasificación de áreas o se combinen áreas urbanas con reservas urbanas, debiendo sujetarse a lo siguiente:

a) Respetar la estructura vial determinada en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente,

b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar para el frente del predio hacia esta vialidad; y

c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados.

#### **CAPÍTULO IV De la Transferencia de Derechos de Desarrollo**

**Artículo 168.** Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en los planes municipales, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, al ser éstas de interés social, éstos podrán ser transferibles a terceros.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones generales:

I. Áreas de protección al patrimonio histórico; y

II. Áreas naturales de protección o preservación ambiental, en las categorías que establezca la reglamentación municipal.

**Artículo 169.** Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada en los planes municipales como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como predios generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

**Artículo 170.** Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada en los planes municipales como área receptora de derechos de desarrollo, los cuales se denominarán como predios receptores.

**Artículo 171.** Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro de los planes de desarrollo urbano, debiendo cumplir así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación, especialmente en materia de infraestructura apta para recibir la transferencia.

**Artículo 172.** Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio.

**Artículo 173.** La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el predio receptor

no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

**Artículo 174.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá que:

I. La delimitación de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo se establezcan en los programas o planes municipales, debidamente aprobados, publicado y registrados;

II. Las características de las zonas generadoras y los incrementos de las zonas receptoras, queden especificados en los planes parciales de desarrollo urbano;

III. Asegurar que los recursos que produzca la operación sean destinados efectivamente a mejorar las condiciones de las áreas generadoras; y

IV. Exista un reglamento municipal que regule y controle la aplicación de las transferencias.

## **CAPÍTULO V**

### **De las Áreas de Cesión para Destinos**

**Artículo 175.** Toda acción urbanística mayor, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos.

Las áreas de cesión para destinos se clasifican en:

I. Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente; y

II. Cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al municipio.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.

**Artículo 176.** La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;

II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;

III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y

IV. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

**Artículo 177.** Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo en el caso previsto en el artículo 178 del presente Código;

II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;



III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;

IV. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;

V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;

VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;

VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables; y

VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

**Artículo 178.** Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 179.** Las cesiones se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; y

II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

**Artículo 180.** Para el cálculo de las áreas de cesión, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística.

Las áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, la Comisión Nacional de Aguas, podrá poner a disposición de quien lo solicite, la información de la creciente máxima ordinaria determinada para un cauce o vaso específico, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4 fracción II del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, para que con ello, un perito en la materia, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos éstos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 181.** En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

En el caso de que la Comisión Nacional del Agua, otorgue a un particular la cesión antes señalada, tendrá éste, la obligación de presentar a la autoridad municipal, el o los documentos que amparen la concesión referida, cuando pretenda hacer uso de las áreas mencionadas.

**Artículo 182.** Para el cálculo de las áreas de cesión, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en el presente Código.

Las áreas de restricción serán determinadas por la instancia y organismo que las controle, de acuerdo a la legislación y normatividad vigente, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, las instancias y organismos correspondientes podrán poner a disposición de quien lo solicite, la información necesaria, para que peritos en la materia, realicen los estudios necesarios para determinar las áreas de restricción y una vez concluidos estos, los presentarán para su aprobación a la instancia u organismo encargado.

**Artículo 183.** En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 176 del presente Código, las áreas de cesión, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento, señaladas en el presente Título.

Las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

**Artículo 184.** En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, en proporción al grado de avance de la urbanización.

**Artículo 185.** Las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de suelo urbano, por parte del municipio.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario.

**Artículo 186.** Las áreas de cesión deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística; y

II. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar

con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y, cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales.

Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

En caso de que la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

## **TÍTULO SÉPTIMO DEL SUELO Y LAS RESERVAS TERRITORIALES**

### **CAPÍTULO I De las Políticas y Programas de Suelo y Reservas Territoriales**

**Artículo 187.** El Estado, los municipios y, en su caso, en coordinación con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, con objeto de:

I. Establecer y desarrollar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la promoción y el fomento de los sectores social y privado, así como para la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano;

II. El diseño y aplicación de instrumentos operativos, administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo con infraestructura, equipamientos y servicios con oportunidad, calidad y precio que requieren el desarrollo urbano;

III. Las acciones para regular el mercado de los terrenos y combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;

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

V. Fortalecer los catastros y registros públicos de la propiedad y la modernización de las haciendas municipales, promoviendo la actualización de los tributos relacionados con la propiedad inmobiliaria.

**Artículo 188.** Para los efectos del artículo anterior, la Secretaría en coordinación con la Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, suscribirá acuerdos de coordinación con los municipios y las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

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

II. Los requerimientos, inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los gobiernos federal, estatal y municipal y, en su caso, los sectores social y privado;

IV. El ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano señaladas en los programas correspondientes;

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

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

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

VIII. La incorporación de suelo social para el desarrollo urbano y la vivienda;

IX. 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

X. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

**Artículo 189.** En materia de suelo y reservas territoriales la Secretaría, en coordinación con otras autoridades competentes en la materia, promoverá:

I. La transferencia, enajenación, expropiación o destino de terrenos para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano, a favor de los gobiernos federal, estatal, municipales o de los promotores sociales o privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La asociación o cualquier otra forma de participación legal, 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 este Código y en otras disposiciones aplicables; y

III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los municipios.

**Artículo 190.** Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de reservas territoriales, que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su infraestructura y equipamiento.

**Artículo 191.** Para garantizar la disponibilidad de suelo estratégico para el desarrollo urbano, así como para constituir reservas territoriales patrimoniales, el Gobierno del Estado y los municipios, a través de las autoridades que correspondan deberán:

I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad, a través de su adquisición, vía derecho público o privado, o de asociación con propietarios;

II. Formular un plan parcial de desarrollo urbano para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano que consigne el programa municipal de desarrollo urbano, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito delimitará el área afectada y registrará la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios;

III. Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria; y

IV. Enajenar con oportunidad las porciones de la reserva territorial patrimonial a los promotores públicos, sociales y privados de la vivienda y el desarrollo urbano.

La administración de las zonas de suelo estratégico y de las reservas territoriales patrimoniales deberá hacerse mediante los instrumentos legales que garanticen la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

Cuando para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano se requiera de terrenos nacionales, ejidales y comunales, el Estado y los municipios harán las gestiones correspondientes para adquirir las reservas para el crecimiento urbano o territoriales existentes, mediante los procedimientos que señalen las leyes de la materia.

**Artículo 192.** Con base en los programas de desarrollo urbano, las entidades y dependencias estatales y municipales, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios, que entre otras consideraciones, contengan los lugares y superficies de suelo necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipo de acciones, costos y medios de financiamiento.

**Artículo 193.** El Gobierno Estatal podrá transmitir a los ayuntamientos, áreas y predios para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en los términos de este Código.

Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales atenderán preferentemente las necesidades de la población de bajos ingresos.

**Artículo 194.** El Gobierno del Estado y los municipios a través de sus presupuestos anuales de egresos asignarán los recursos necesarios a las dependencias y entidades competentes para la adquisición de suelo urbano estratégico o prioritario, así como de reservas territoriales, vía derecho público o privado, así como para su habilitación y desarrollo que permitan el cumplimiento de los programas aprobados.

**Artículo 195.** Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales para la realización de programas de vivienda de interés social que realicen las dependencias y entidades estatales y municipales estarán sujetos a las siguientes normas:

- I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;
- II. Los lotes resultantes no sobrepasarán el tamaño máximo que se establezca en las disposiciones aplicables para la vivienda de interés social; y
- III. El precio de los lotes y predios se determinará por un perito valuador o una institución bancaria autorizados, a solicitud de la autoridad competente.

## **CAPÍTULO II**

### **Del Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva**

**Artículo 196.** Los ayuntamientos y el Gobierno del Estado, tienen derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en la reserva, en toda enajenación de terrenos en favor de personas ajenas al ejido o comunidad, conforme se establece en la Ley Agraria.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

**Artículo 197.** Los notarios públicos y demás fedatarios sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el aprovechamiento de la propiedad raíz, previa comprobación de la existencia de las 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 la Ley General de Asentamientos Humanos, este Código y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas de desarrollo urbano, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

En los casos de tierras ejidales o comunales ubicadas dentro de los límites de un centro de población, los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos de transmisión o enajenación de derechos agrarios, previa comprobación de la existencia de las 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 con este Código y los planes o programas de desarrollo urbano aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**Artículo 198.** Si el ayuntamiento y la Secretaría, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en el artículo que antecede, no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio y el notario autorizará las escrituras correspondientes, en el precio notificado a la autoridad, en un plazo máximo de tres meses.

Si el acto traslativo de dominio, por cualquier causa se difiere y transcurre el plazo de tres meses, para su realización será necesario repetir el procedimiento dispuesto en el artículo anterior. Igualmente procederá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, si las partes acuerdan modificar las condiciones para la enajenación del predio, fijando un precio menor al informado a las autoridades.

**Artículo 199.** Cuando el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia a que se refiere el artículo 196 de este Código, en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

**Artículo 200.** Si el Ayuntamiento o el Gobierno del Estado ejercitan el derecho de preferencia, pagarán por el predio el mismo precio fijado para el acto que se pretendía realizar, mismo que se liquidará dentro de los treinta días siguientes, a la fecha cuando la autoridad informe al notario que hará la adquisición. Si la autoridad incurre en falta de pago en el término previsto, perderá su derecho de preferencia respecto al predio ofrecido en venta.

**Artículo 201.** Para el ejercicio del derecho consignado en el artículo 196 de este Código, en aquellos casos donde por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del predio, éste se fijará atendiendo al avalúo comercial que practique un perito valuador profesional registrado conforme las disposiciones estatales aplicables en materia de valuación.

**Artículo 202.** El derecho de preferencia, sólo se ejercerá en el caso de enajenación a título oneroso.

**Artículo 203.** El Notario Público, una vez que autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de predios comprendidos en la determinación de reserva, en un plazo de treinta días deberá informar a la Presidencia Municipal y a la Secretaría, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

- I. Copia de la escritura autorizada por el notario; y
- II. Copia de las comunicaciones enviadas por el notario, en cumplimiento de las disposiciones del artículo 196 de este Código; o en su caso; y
- III. Copia de los documentos que acrediten las excepciones.

**Artículo 204.** Si del informe que presente el Notario Público a la Presidencia Municipal y a la Secretaría conforme el artículo que antecede, la autoridad advierte que no fue notificado, o que el precio pagado por el predio es menor al informado, conforme al artículo 196 de este Código, o se invocó alguna de las excepciones sin acreditarla, podrá comunicar al adquirente y al notario, en un plazo no mayor de treinta días, su decisión de ejercer el derecho de preferencia, pagando el mismo precio fijado en la operación, o en su caso, el que se determine conforme al artículo 201 de este Código y, en tal caso, la operación de que se trate será nula.

**Artículo 205.** El Gobierno del Estado y los ayuntamientos se coordinarán para ejercer con eficacia el derecho de preferencia que se reglamenta en este Capítulo, a fin de constituir reservas territoriales.

## **TÍTULO OCTAVO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS**

### **CAPÍTULO I De las Reglas Generales en Materia de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos**

**Artículo 206.** La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estará sujeta a la normatividad de este Código.

**Artículo 207.** La infraestructura y el equipamiento en los centros de población se generará y operará, con la concurrencia del Gobierno Estatal, los Ayuntamientos y la participación de los sectores social y privado y los particulares.

**Artículo 208.** Las acciones, programación, promoción, financiamiento, ejecución y operación de las obras de infraestructura y equipamiento, se distribuirán de acuerdo con a su cobertura o nivel conforme a los siguientes criterios:

I. Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento de nivel estatal y regional, corresponden en su coordinación al Gobierno del Estado;

II. Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento de nivel metropolitano, corresponden en su coordinación a la Instancia de Coordinación que corresponda;

III. Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento para administrar los servicios públicos básicos en los centros de población, corresponden a los Ayuntamientos;

IV. Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realicen acciones de crecimiento, corresponden a los titulares de los inmuebles o urbanizadores; y

V. Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en áreas y zonas donde se realicen acciones de conservación o mejoramiento, corresponden a la autoridad competente y en su caso, a los titulares y habitantes de los predios o fincas, así como en su caso a los urbanizadores.

**Artículo 209.** Las entidades públicas y privadas podrán promover ante el Gobierno Estatal, las Instancias de Coordinación y los Ayuntamientos, la programación y ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para el desarrollo de los centros de población, mediante la presentación de estudios y propuestas, que podrá incluir la elaboración de proyectos de planes de desarrollo urbano.

**Artículo 210.** El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier equipamiento carácter regional, cuando impliquen la determinación de áreas de restricción, requerirán la elaboración de un plan de desarrollo urbano, aun cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**Artículo 211.** Al Ayuntamiento que expida el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, le corresponderá promover, regular, controlar y exigir el desarrollo de las obras de infraestructura básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

**Artículo 212.** Toda acción urbana que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana deberá contemplar por lo menos:

I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclo rutas o puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población. Para tales fines deberán sujetarse a las especificaciones que consignen los programas de desarrollo urbano y en ningún caso podrán tener un ancho menor que las vías públicas adyacentes de las cuales constituyan prolongación;

II. El drenaje y alcantarillado; prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales para la recarga de los mantos acuíferos o la aportación económica correspondiente cuando esté prevista la construcción de sistemas de tratamiento, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes en materia ambiental; y

III. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras.

**Artículo 213.** Las obras de infraestructura básica las promoverá el ayuntamiento de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen la acción urbanística, conforme a los sistemas que se definen en el Capítulo VIII, Título Noveno del presente ordenamiento.

**Artículo 214.** Los urbanizadores aportarán, realizando las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, a la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, en forma directa se requieran para su integración a la estructura urbana del centro de población para su adecuado funcionamiento.

**Artículo 215.** Es de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 216.** Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, en primera instancia se requerirá la anuencia de éstos y su participación, para la ejecución de la acción urbanística por concertación.

En caso de no otorgarse la anuencia, el ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la determinación de destinos autorizada en la zonificación vigente, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras en su totalidad conforme los convenios que celebre con el ayuntamiento y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

**Artículo 217.** Las obras ejecutadas en los supuestos del artículo anterior y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

**Artículo 218.** Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, en el Proyecto Definitivo se señalarán las normas para que el urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes.

**Artículo 219.** En el caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la Dependencia Municipal.

A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la Dependencia Municipal fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas, así como la sanción económica aplicable, determinación que deberá ser notificada al urbanizador.



Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la Dependencia Municipal está facultada para proceder a la ejecución de las obras y en su momento, informar a la Dependencia encargada de la Hacienda Municipal la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para el efecto de que proceda a cobrarle la liquidación que corresponda, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 220.** Cuando una empresa u organismo público o privado realice obras de infraestructura o equipamiento como aportación de su proyecto de urbanización o edificación y el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, previa autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento, podrá acreditar contra el monto de las obligaciones que le corresponda pagar en el proceso de su acción urbanística, un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para desarrollar los mismos elementos de infraestructura y equipamiento.

**Artículo 221.** Las empresas u organismos públicos o privados que obtengan autorización del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento conforme al artículo anterior, deberán notificarlo a la Dependencia encargada de la Hacienda Estatal o Municipal, según corresponda, dentro de los diez días siguientes a su expedición. De no presentarse este aviso dentro del plazo señalado, se entenderá revocada la autorización.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Normas de Diseño del Equipamiento**

**Artículo 222.** Todo proyecto de urbanización, edificación, restauración e infraestructura de uso público deberá contemplar y en consecuencia incorporar al diseño arquitectónico de dichos edificios los elementos mínimos de accesibilidad y bienestar que se describan en los Reglamentos Municipales.

**Artículo 223.** Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse las edificaciones y espacios abiertos tanto públicos como privados son las siguientes, las cuales estarán contenidas en los reglamentos municipales:

- I. Estacionamientos;
- II. Servicios sanitarios;
- III. Rampas de acceso;
- IV. Rampas en la vía pública;
- V. Escaleras;
- VI. Elevadores;
- VII. Vestíbulos de acceso a edificios;
- VIII. Vía pública; y
- IX. Señalamientos y provisiones.

**Artículo 224.** Las aceras y caminos deben formar una red para el desplazamiento de peatones entre todos los puntos principales de una zona urbana. Se debe prestar atención especial a la creación de conexiones peatonales apropiadas con los apeaderos del transporte urbano, tren ligero y los sitios de autos de alquiler.

## **CAPÍTULO III**

### **De las Auditorías de Seguridad Vial**

**Artículo 225.** Se requerirá de estudios de impacto en el tránsito, como parte integral de los planes de urbanización, en aquellas acciones urbanísticas y de edificación que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros;
- III. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- IV. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- V. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VI. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos; y
- VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas.

**Artículo 226.** Los estudios de impacto en el tránsito se deberán realizar tanto para los desarrollos urbanos en el proceso de ejecución de su proyecto como para las obras de edificación durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos.

Con los resultados de estos estudios, se deberá conocer la forma como la utilización del uso del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentre enclavado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial. De la misma forma se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

**Artículo 227.** Los estudios de impacto en el tránsito deberán contener:

- I. El conjunto de estudios estadísticos, físicos y humanos, relativos a las variables que inciden en el incremento de accidentes y la seguridad en las vías públicas. Con la finalidad de contar con datos suficientes para la toma adecuada de decisiones y proyectos adecuados de las mismas;
- II. Determinación de la situación física de la vialidad en el momento del estudio;
- III. Establecimiento de los horizontes del estudio;
- IV. Investigación de los usos del suelo, actuales y futuros;
- V. Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo;
- VI. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;
- VII. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
- VIII. Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio;
- IX. Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo;
- X. Estimación del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos; y

XI. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

## **TÍTULO NOVENO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I De las Reglas Generales de la Acción Urbanística**

**Artículo 228.** Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano vigentes, y sus correspondientes determinaciones de usos, destinos y reservas.

**Artículo 229.** Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables que realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

**Artículo 230.** Las actividades urbanísticas normadas por el presente Código, en el ámbito municipal, sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el municipio de la jurisdicción, previa expedición del plan parcial de desarrollo urbano y en su Proyecto Definitivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

**Artículo 231.** El municipio, conforme a las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, establecerá la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstas en el artículo 10 y demás disposiciones del presente Código.

**Artículo 232.** En caso de que el municipio haya celebrado con el Ejecutivo Estatal el convenio correspondiente, la Secretaría elaborará y expedirá los dictámenes previstos en los procedimientos de autorización, obras de urbanización y en su caso, autorizar las obras de edificación.

**Artículo 233.** Para efectos de realizar la supervisión municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos autorizados conforme a lo dispuesto en el Título Décimo Primero, que auxiliarán a la Autoridad Municipal en dicha función.

Dichos peritos deberán ser avalados por el Consejo Estatal de Peritos en supervisión municipal. En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación estatal y los reglamentos municipales aplicables.

**Artículo 234.** Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en este Código.

**Artículo 235.** En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección, el ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de restricción y protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables.

**Artículo 236.** Las áreas de restricción o protección civil no serán generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan.

**Artículo 237.** Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;
- II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, plantas de tratamiento de aguas, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
- V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario; y
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

**Artículo 238.** El desarrollo de predios en áreas de gestión urbana integral tiene la finalidad de asegurar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo. La normatividad aplicable se establecerá previamente a las obras de urbanización en los planes correspondientes.

La utilización específica de predios se generará al ejecutar las obras de urbanización autorizadas en sus proyectos definitivos.

**Artículo 239.** Las acciones urbanísticas que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con un plan parcial de desarrollo urbano y en su caso el proyecto definitivo de urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

**Artículo 240.** Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, dar trámite a expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

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

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

**Artículo 241.** No se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

**Artículo 242.** La recepción de obras de urbanización se acordará por la Dependencia Municipal y se realizará conforme las disposiciones del presente Título.

La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.

**Artículo 243.** En toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al ayuntamiento, éstas deberán ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en el plan parcial o el proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 244.** Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones del Título Sexto del presente Código.

**Artículo 245.** Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se hayan:

I. Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;

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

III. Realizado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

**Artículo 246.** El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos.

El ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en el proyecto definitivo de urbanización.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización**

**Artículo 247.** Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, conjuntos urbanos y habitacionales, así como de fusiones, subdivisiones y relotificaciones sólo deberán otorgarse a:

I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o

II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

**Artículo 248.** Sólo se dará trámite a la solicitud de licencia para autorizar obras de urbanización que acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el registro público al que corresponda, los documentos que acrediten la posesión de los predios y el certificado de gravamen o libertad de gravamen respecto del o los inmuebles sobre los cuales se pretende realizar las obras de urbanización.

**Artículo 249.** La prueba que acredite la posesión de los terrenos podrá consistir en:

I. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;

II. El testimonio notarial; u

III. Otros medios idóneos, según determine el Ayuntamiento.

**Artículo 250.** Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los dos artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos y poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana.

Toda solicitud para la autorización de un proyecto definitivo de urbanización deberá ir acompañada de la carta de aceptación de las personas que fungen como los directores responsables en los términos de lo establecido en el Título Décimo Primero.

Sólo se autorizarán como directores responsables para intervenir en obras de urbanización o de conjuntos urbanos y habitacionales los profesionistas con título de arquitecto, ingeniero civil o profesiones afines, conforme las reglas que expida la Comisión Municipal de Directores Responsables.

**Artículo 251.** Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o, en su caso con el proyecto definitivo de urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Cuando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

**Artículo 252.** Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes.

**Artículo 253.** A fin de facilitar los trámites y agilizar los mismos, los interesados en promover obras de urbanización, que no implique una modificación de uso de suelo, podrán solicitar a la dependencia técnica del ayuntamiento, la revisión preliminar del anteproyecto correspondiente, presentando:

I. Topografía;

II. Síntesis del análisis del sitio;

III. Lotificación preliminar, con usos y normas técnicas;

IV. Vialidades; y

V. Áreas de cesión para destinos.

Dicha dependencia tendrá la obligación de señalar las omisiones, errores, requerimientos e inconsistencias que deberán subsanarse o complementarse para proceder a su autorización. Estos servicios serán cobrados conforme a lo dispuesto en la Ley de Ingresos.

**Artículo 254.** Conforme al anteproyecto a que se refiere el artículo anterior, el municipio podrá autorizar la ejecución de obras preliminares de mejoramiento del predio, movimiento de tierras, de conectividad vial y de servicios, siempre que el uso esté permitido, no afecte derechos de terceros, no

impliquen la incorporación o uso urbano, ni venta o preventa al público de lotes y se encuentre avalado por un director responsable de proyecto.

**Artículo 255.** Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto definitivo de urbanización no reúna los requisitos legales, por escrito y en un plazo no mayor a tres días hábiles se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

**Artículo 256.** Cuando el proyecto definitivo de urbanización no proponga una modificación en el uso del suelo, este podrá ser aprobado por la dependencia técnica municipal en un plazo de dos semanas. Este acuerdo será notificado al urbanizador.

**Artículo 257.** El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. El proyecto de integración urbana que incluye:

- a) El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;
  - b) La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y del plan parcial de desarrollo urbano;
  - c) La fundamentación jurídica;
  - d) La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en este Código;
  - e) El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
  - f) La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona; y
  - g) La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:
    1. Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
    2. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
    3. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
    4. Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
    5. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
    6. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
    - 8 (sic). Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
    - 9 (sic). Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

- a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
1. La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y
  2. Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes;
- b) El plano topográfico que contenga:
1. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
  2. Curvas de nivel a cada metro;
  3. Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y
  4. Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;
- c) Plano de usos y destinos señalando:
1. Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y
  2. Las áreas de cesión para destinos;
- d) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
1. El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;
  2. Los ángulos de intersección de los ejes;
  3. Las distancias entre los ejes; y
  4. El detalle de las secciones transversales de las calles;
- e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
- f) Los planos manzaneros, conteniendo:
1. Las dimensiones y superficies de cada lote;
  2. Los usos que se proponen para los mismos; y
  3. Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes; y
- g) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
- III. Los planos de servicio, que incluyen:
- a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:



1. El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos;
  2. El proyecto de la red de agua potable;
  3. El proyecto de la red o del sistema de desalajo de las aguas residuales y pluviales; y
  4. El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público; y
- b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV. Las especificaciones generales, como son:
- a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
    1. La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable;
    2. Las normas de calidad de las obras;
    3. Las especificaciones de construcción; y
    4. La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
  - b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente; y
  - c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras; y
- V. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:
- a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas; y
  - b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

**Artículo 258.** La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

- I. La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;
- II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto;
- III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;
- IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;
- V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al municipio; y

VI. La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 259.** El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos.

**Artículo 260.** Cuando al urbanizador se requiera y realice obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, serán aplicables lo previsto en los artículos 220 y 221 de este Código.

**Artículo 261.** El convenio que en su caso celebren el Urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo que antecede, contendrá:

I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;

II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población; y

III. El costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Ayuntamiento, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

**Artículo 262.** El urbanizador cuyo proyecto definitivo de urbanización haya sido autorizado; para tramitar la licencia de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

I. La propuesta y aceptación del director responsable que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;

II. La acreditación del pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal;

III. En su caso, los recibos de la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme la fracción III del artículo anterior;

IV. Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de en un término de 24 horas la licencia o permiso de urbanización; y

V. Si la Dependencia Municipal no expide en el término concedido la licencia o permiso, el urbanizador podrá solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de este Código y demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 263.** En la licencia de urbanización, se precisará:

I. El urbanizador a quien se expide;

II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;

III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y

IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito o director responsable conforme lo señalado en el Título Décimo Primero de este Código, la designación será hecha por la autoridad municipal.

**Artículo 264.** Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La copia certificada y sellada del proyecto definitivo de urbanización; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

**Artículo 265.** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de este Código.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

**Artículo 266.** Cuando los propietarios de predios rústicos intra-urbanos o predios rústicos vecinos a un área urbanizada que cuenten con el plan de desarrollo urbano de centro de población o su plan parcial de desarrollo urbano, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, aprovechen la infraestructura básica existente en la totalidad o en parte, según los usos y destinos que se les asignen:

- I. Estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la utilización de los predios, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los programas o planes aplicables en el área y las normas de zonificación;
- II. Los propietarios deberán pagar la cuota que el Ayuntamiento determine por concepto de aprovechamiento de la infraestructura básica de estos predios, con audiencia a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones; y
- III. Una vez que el urbanizador haya realizado las obras a su cargo y pagado la cuota a que se refiere la fracción anterior o en su caso, garantizado su obligación de pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, se procederá a recibir las obras de urbanización.

### **CAPÍTULO III** **De la Ejecución de Obras de Urbanización**

**Artículo 267.** La licencia de urbanización:

- I. Tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado;
- II. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador deberá notificarlo a la Dependencia Municipal y el plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas; podrá solicitar además, la suspensión de la fianza por el mismo periodo de suspensión de las obras; y

III. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal.

**Artículo 268.** Tanto la Dependencia Municipal como la Secretaría en sus respectivos ámbitos de competencia, deberán en todo tiempo supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado para las obras de urbanización.

La Secretaría cuando practique una inspección a obras de urbanización, comunicará sus observaciones a la Dependencia Municipal correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras.

Los urbanizadores y los directores responsables, cumplirán las indicaciones que hagan los inspectores técnicos de la Dependencia Municipal, mismas que deberán apegarse al proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 269.** El proyecto definitivo de urbanización y edificación podrá modificarse, en tanto no contravenga las normas de control de la urbanización aplicables en su área, conforme las bases siguientes:

I. Para cualquier modificación del proyecto definitivo de urbanización, sea a propuesta del urbanizador o de la propia autoridad, la Dependencia Municipal dispondrá se elabore un dictamen específico que le dé sustento;

II. Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador y al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;

III. En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución; y

IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan; así como, de la renovación de la fianza.

**Artículo 270.** Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán a partir de la primera etapa mínima aprobada, de tal manera que las áreas beneficiadas sean autosuficientes en todos sus servicios, prosiguiendo las obras en las subsecuentes, con el mismo orden.

**Artículo 271.** Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Así mismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

**Artículo 272.** Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinde con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca el presente Código, así como otros ordenamientos en la materia.

**Artículo 273.** Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el artículo 262, la bitácora de la obra y la opinión del director responsable.

En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia vigente para ejecutar las obras de urbanización o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

**Artículo 274.** Recibida la solicitud de ampliación del plazo de la licencia de urbanización, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor a cinco días hábiles, procediendo a notificar al urbanizador.

Si la Dependencia Municipal no resuelve la solicitud de ampliación de la licencia, el urbanizador podrá proceder en los términos de las fracciones IV y V del artículo 262 de este Código.

**Artículo 275.** Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su licencia conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días hábiles, inicie la gestión ante la Dependencia Municipal para regularizar su situación;

II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;

III. Si la Dependencia Municipal niega la ampliación de la licencia, lo notificará al urbanizador; y

IV. En su caso, hará efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 265, para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos con base la fracción V del artículo 258.

Este acuerdo será notificado al urbanizador e informado a la Procuraduría de Desarrollo Urbano

#### **CAPÍTULO IV De las Obras de Edificación**

**Artículo 276.** Las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprenden:

I. Las propias de la arquitectura e ingeniería civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por los planes de desarrollo aplicables;

II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;

III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al patrimonio cultural; y

IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

**Artículo 277.** Para tramitar cualquier permiso de construcción se requiere que se presente el proyecto ejecutivo de la obra para la autorización por parte de la dependencia técnica municipal, previo dictamen de trazos, usos y destinos específico.

**Artículo 278.** Los proyectos y ejecución de obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento, con cédula legalmente expedida, registrado como director responsable conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción correspondiente.

**Artículo 279.** Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, requerirá autorización del ayuntamiento. La licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el presente Título, con las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo y su Reglamento de Construcción.

**Artículo 280.** El proyecto ejecutivo deberá cumplir con, los programas y planes de desarrollo urbano aplicables a su área de ubicación, los lineamientos marcados en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos así como, con lo establecido en el presente Código, el reglamento de construcción municipal y demás leyes y reglamentos aplicables, los cuales de acuerdo a su género se clasifican de la siguiente manera:

- I. Proyecto de edificación;
- II. Proyecto de restauración; y
- III. Proyectos de infraestructura.

**Artículo 281.** El género de obra; es la tipificación de los proyectos y obras de acuerdo a su uso y destino específico, en base a la siguiente clasificación:

De Edificación; Salud, Comercial, Servicios, Comunicaciones, Transporte, Cultura, Deporte, Educación, Gobierno, Habitacional, industrial, Recreación, Culto, Turismo, además obras y proyectos similares.

De Restauración y Conservación; Sitios históricos y artísticos, monumentos, edificios religiosos, militares e instituciones, construcciones civiles y demás instalaciones o zonas del patrimonio histórico, cultural o artístico.

De Infraestructura; Puentes, pasos a desnivel, túneles, vías de comunicación y terrestres, presas, bordos, líneas de electrificación, instalaciones para energía alternativas, agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, plantas de tratamiento, refinerías y plataformas, gasoductos, oleoductos, muelles, esclusas, rompeolas, vías de ferrocarril y metro, pistas de aeropuertos, redes de telecomunicaciones y demás obras y proyectos similares.

**Artículo 282.** Los gobiernos municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, considerarán las condiciones propias del desarrollo de sus localidades y aplicarán las bases contenidas en la presente Sección.

Los reglamentos de construcción integrarán los siguientes capítulos:

- I. De las facultades del Ayuntamiento;
- II. De la zonificación urbana con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común;
- IV. De los directores responsables y empresas constructoras;
- V. De la ejecución de obras;
- VI. De las licencias de construcción;
- VII. De la inspección y control de obras de urbanización y edificación;
- VIII. De la recepción de obras de urbanización;
- IX. De las normas para la construcción de obras de urbanización;

- X. De la utilización y conservación de edificios y predios;
- XI. De las normas básicas del diseño y construcción;
- XII. De la seguridad estructural de las construcciones;
- XIII. De las prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento; y
- XIV. De los recursos y defensas de los particulares.

Las normas de diseño que se integren en los reglamentos municipales de construcción, incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con limitaciones físicas y en particular, a edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

**Artículo 283.** La Dependencia Municipal está facultada para expedir licencias de construcción en:

- I. Los predios de suelo urbanizado y en lotes o predios respecto de los cuales se autorizó su enajenación, en los casos y supuestos previstos por el artículo 298 de este Código;
- II. Los proyectos de obras de urbanización y edificación simultáneas, de acuerdo con el proyecto definitivo de urbanización;
- III. Las urbanizaciones progresivas que se autoricen conforme las disposiciones del presente Capítulo;
- IV. Los predios intra-urbanos de suelo no urbanizado en las áreas en donde el Ayuntamiento haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización;
- V. Los predios comprendidos en un área de destinos, previa celebración del convenio respectivo;
- VI. Los proyectos que se limitan a obras de edificación;
- VII. En predios comprendidos en un área de reservas, en tanto se realizan las obras de urbanización, previa celebración del convenio; y
- VIII. En predios de dominio público, de acuerdo a su destino y en su caso, con lo estipulado en el acto o título de concesión.

Las licencias que se expidan en el supuesto de la fracción IV que antecede, deberán hacerse del conocimiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 284.** Quienes proyecten realizar obras de edificación, deberán solicitar ante la Dependencia Municipal la certificación de usos y destinos, para efectos de administrar y controlar la zonificación determinada en los programas y planes municipales de desarrollo urbano; misma que se realizará mediante dos tipos de dictámenes:

- I. El dictamen de usos y destinos, mediante el cual se certificará la clasificación y utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente, para los efectos legales de actos o documentos donde se requiera esta información; y
- II. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos fundados en el plan de desarrollo urbano de centro de población y en su caso, en el plan parcial de desarrollo urbano, donde se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del plan de urbanización, el proyecto definitivo de urbanización o el proyecto de edificación.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir estos dictámenes, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

I. Se expedirán a cualquier persona que los solicite, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. La solicitud expresará los datos generales del predio, así como el nombre, domicilio e identificación del solicitante;

III. Estos dictámenes tienen el carácter de certificaciones, tendrán vigencia indefinida y validez legal; y

IV. Recibida la solicitud se expedirán los dictámenes solicitados, en un plazo no mayor de una semana.

Si la Dependencia Municipal no expide los dictámenes en los términos que se establecen en el plazo señalado, el promovente podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero de este Código.

**Artículo 285.** Con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, se elaborará el proyecto de edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción respectivo.

Los proyectos y ejecución de obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento, con cédula legalmente expedida, registrado como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción respectivo.

**Artículo 286.** Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dependencia Municipal, para verificar el cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Dependencia Municipal deberá realizar las consultas respectivas.

Los municipios tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

**Artículo 287.** La Dependencia Municipal una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de edificación:

I. Lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de diez días hábiles;

II. Si el dictamen descalifica el proyecto de edificación, se notificará al promovente para los efectos que se establezcan en el Reglamento de Construcción del Municipio; y

III. Si el dictamen recomienda autorizar el Proyecto de Edificación, en un plazo de 24 horas, se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 288.** Transcurrido el plazo que se establece en la fracción I del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización de un proyecto de edificación, el urbanizador podrá solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de este Código.



**Artículo 289.** La Dependencia Municipal podrá en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzgue convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al Reglamento de Construcción.

**Artículo 290.** El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el municipio. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.

**Artículo 291.** El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; y

III. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 292.** Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación:

I. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de cinco días hábiles; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de este Código; y

II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 291 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.

**Artículo 293.** Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general; lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fijará la Dependencia Municipal, en la inteligencia de que en caso de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario, lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en el Título Décimo Segundo del presente Código.

**Artículo 294.** Cualquier proyecto de obra de edificación, que ordene o autorice la Dependencia Municipal en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la conservación y

mejoramiento del patrimonio cultural del Estado, necesariamente se informará a la asociación que se integre conforme el artículo 49 de este Código, solicitándole exprese su opinión en el plazo de un mes.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la Dependencia Municipal únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios y fincas, o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso, podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

**Artículo 295.** Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberán conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de éste Código y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

## **CAPÍTULO V**

### **De la Venta al Público de Predios y Fincas**

**Artículo 296.** El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

I. Que haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 242 al 246 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el municipio haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 327 de éste Código;

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;

III. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 245 de este Código; y

IV. Que el Ayuntamiento otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Se exceptúa de lo anterior y únicamente para el caso de venta de predios o fincas lo dispuesto por el artículo 298 del presente.

Para obtener la autorización para enajenar terrenos, o predios y fincas en los casos de urbanización y edificación simultáneas, se presentará solicitud acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos antes previstos. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días.

**Artículo 297.** El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;

II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Título Sexto de este Código;

III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

IV. Los distintos usos del predio urbanizado;

V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra; y

VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:

a) El convenio de autorización de obras y acepta que la acción urbanística se autorizó bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social, por lo cual los propietarios o adquirentes de los lotes, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva, lo cual implica que el municipio podrá exigir indistintamente a los propietarios del terreno, como a los adquirentes en su conjunto o en forma individual la participación o colaboración que les corresponda; y

b) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta, conforme las disposiciones del 298 de este Código.

**Artículo 298.** En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

I. Podrá solicitar la autorización de la Dependencia Municipal, con los siguientes elementos:

a) La referencia a la licencia, permiso o autorización del municipio de las obras, citando su número y la fecha de expedición;

b) La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;

c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y

d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el perito a cargo de la supervisión municipal de las mismas;

II. Con la solicitud se deberá presentar el dictamen donde el organismo público descentralizado encargado de la promoción de vivienda de interés social del estado, certifique la viabilidad jurídica, social, económica y urbanística del proyecto;

III. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de quince días hábiles, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del municipio para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;

IV. Constituida la garantía, la Dependencia Municipal expedirá en un término de 24 horas la autorización correspondiente;

V. Así mismo, la Dependencia Municipal procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se asignen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o fincas; y

VI. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dependencia Municipal.

## **CAPÍTULO VI De la Recepción de Obras de Urbanización**

**Artículo 299.** Una vez concluidas las obras de urbanización:

I. La dependencia municipal, en base a la supervisión permanente de los proyectos de urbanización y de la inspección final verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto de Urbanización, si respetó la determinación, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;

II. Una vez que las obras estén concluidas conforme a la fracción anterior, el municipio respectivo asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción en un plazo no mayor de 20 días hábiles;

III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma secuencial, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado; y

IV. La dependencia municipal podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

**Artículo 300.** Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el municipio se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. El urbanizador solicitará ante la dependencia municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen;

II. Recibida la solicitud, la dependencia municipal procederá a verificar la inspección final de las obras de urbanización, resolver sobre la procedencia de su recepción y a notificar al urbanizador, en un plazo no mayor de diez días hábiles;

III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la dependencia municipal resuelve que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los directores responsables y conminando al urbanizador a subsanarlas de inmediato;

IV. En caso de inconformidad con la resolución donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador podrá impugnar la resolución conforme a las disposiciones previstas en el Título Décimo Segundo del presente Código;

V. Si la acuerdo de la dependencia municipal establece la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días hábiles; y

VI. Si la dependencia municipal no verifica la inspección final o acuerda la recepción de obras en los plazos previstos en las fracciones II y IV que anteceden, el urbanizador podrá impugnar la negativa ficta, conforme al procedimiento que se indica en el Título Décimo Tercero de este Código.

**Artículo 301.** El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:

I. La referencia al Proyecto definitivo de urbanización;

II. La descripción de las áreas de cesión y sus fines públicos específicos;

III. La declaración por parte del municipio de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión o aceptó su permuta;

IV. La declaración por parte del municipio, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;

V. En caso de la acción urbanística por objetivo social, cuando la asociación de vecinos haya solicitado y obtenido la administración de servicios públicos municipales, la indicación de los servicios concesionados y la declaración de su representante respecto a la recepción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano correspondientes; y

VI. La declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue y del municipio aceptando la garantía que constituya el urbanizador, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años.

**Artículo 302.** En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen jurídico de condominio, en el acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se harán constar:

I. La referencia al acta constitutiva del régimen jurídico de condominio y su reglamento;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador y posteriormente de los condóminos;

III. Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales; y

IV. La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

**Artículo 303.** Con el acto de entrega y recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la acción urbanística y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y

II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado.

**Artículo 304.** El acuerdo de recepción de obras de urbanización implica la autorización a su titular para realizar la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la acción urbanística que corresponda.

**Artículo 305.** Las asociaciones de vecinos quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al municipio la concesión para administrar en forma total o parcial los servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. La solicitud y resolución de la concesión se tramitará conforme a las leyes y reglamentos aplicables;

II. Si la concesión parcial o total para administrar los servicios públicos se resuelve con anticipación a la entrega y recepción de obras de urbanización, el representante legal de la asociación deberá concurrir al acto previsto en el artículo que antecede, a efecto de verificar la aceptación de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes; y

III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la Subdivisión y Relotificación de Predios**

**Artículo 306.** Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, ubicados dentro y fuera de los centros de población.

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios se otorgarán por la Dependencia Municipal de conformidad con los reglamentos municipales aplicables y los

programas y planes de desarrollo urbano vigentes, cuando los predios resultantes puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.

**Artículo 307.** La subdivisión o relotificación de predios urbanizados se autorizará conforme a las siguientes disposiciones:

I. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, anexando un croquis de los predios involucrados, con su localización, referencia al área donde se ubiquen, y la propuesta de subdivisión o relotificación; y

II. La Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, otorgará o negará la autorización de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá en un término de 24 horas la licencia de subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

No podrá subdividirse un lote, cuya licencia de edificación se haya otorgado en base a la totalidad de la superficie del mismo.

**Artículo 308.** En los centros de población se autorizarán las subdivisiones de predios rústicos, conforme a las siguientes disposiciones:

I. En predios rústicos intra-urbanos localizados en el área de aplicación de un plan de desarrollo urbano de centro de población, de un plan parcial de desarrollo urbano, las subdivisiones donde los titulares de los predios aprovechen la infraestructura básica existente, se autorizarán conforme al procedimiento previsto en el artículo 266 y el artículo anterior de este Código;

II. En predios localizados en áreas de reserva, se autorizarán conforme lo dispuesto en el artículo 247 y las estipuladas en el Título Séptimo de este Código. Cuando la estructura urbana de los programas o planes aplicables lo determine, se concentrarán las áreas de cesión para destinos mediante el procedimiento de permuta previsto en el Título Sexto de este Código; y

III. En predios localizados en áreas de reserva, donde los predios resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión mayor a diez mil metros y no se proponga modificar su utilización se aplicará el procedimiento del artículo anterior. Si para alguno de los predios resultantes se propone modificar su utilización, se estará a lo dispuesto en la fracción I o II de este artículo, según sea el caso.

**Artículo 309.** Las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos fuera de los centros de población, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Los actos de subdivisión o relotificación de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, conforme se establece en el artículo 234, se sujetarán al procedimiento de autorización señalado en el Capítulo II del presente Título;

II. En los actos de subdivisión o relotificación de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a una hectárea y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá de autorización de la Dependencia Municipal; y

III. En casos previstos en la fracción anterior, deberá indicarse o establecerse el acceso a la vía pública necesario conforme la utilización de los predios resultantes.

**Artículo 310.** Las fusiones de predios no requerirán autorización del Ayuntamiento, y en su caso, los notarios, previamente a sancionar la fusión de dos o más predios, verificarán que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes y programas y los reglamentos aplicables.

## **CAPÍTULO VIII**

### **De los Sistemas de Acción Urbanística y sus Modalidades**

**Artículo 311.** Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Capítulo, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por contribución de mejoras;
- IV. Acción urbanística por asociación de interés público;
- V. Acción urbanística por objetivo social; y
- VI. Acción urbanística pública.

**Artículo 312.** Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes o programas de desarrollo urbano vigente y aplicable en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

**Artículo 313.** La Ley de Ingresos Municipal establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

**Artículo 314.** La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en este Código.

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

**Artículo 315.** La acción urbanística por concertación, comprende las obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.

Podrá realizarse siempre y cuando se presente, previamente al Ayuntamiento, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarla a su cargo, de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y reconocidas por el Ayuntamiento, podrán promover obras por este sistema, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

**Artículo 316.** La acción urbanística por contribución de mejoras, comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

**Artículo 317.** El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir:

- I. Costo de la obra;

- II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;
- III. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;
- IV. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio; y
- V. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá ser pagada la contribución.

**Artículo 318.** El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los planes o programas de desarrollo urbano, será objeto de la contribución de mejoras que en su caso se autorice, conforme a las disposiciones de este ordenamiento y la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 319.** La contribución de mejoras tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, previa aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se precisará en el plan parcial de desarrollo urbano que se apruebe.

**Artículo 320.** Las leyes fiscales en la materia establecerán, con arreglo a este ordenamiento el objeto, sujeto, base, tasas, cuotas o tarifas, procedimientos, temporalidad y demás derechos y obligaciones de la contribución de mejoras.

**Artículo 321.** La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.

**Artículo 322.** Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Los propietarios o dependencias públicas interesadas en la ejecución de las obras, promoverán se integre el estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;
- II. Este estudio será elaborado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o en su caso, por los propietarios o dependencias públicas interesadas, quienes deberán presentarlo ante el Consejo para su revisión y aprobación;
- III. Con base en el estudio aprobado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, en su caso se podrá formalizar el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios y el Ayuntamiento;
- IV. El convenio a que se refiere la fracción anterior podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva; y
- V. Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desafectación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la Ley Agraria.

**Artículo 323.** El convenio a que se refiere la fracción III del artículo que antecede, contendrá:

- I. Las fechas y transcripciones de los puntos resolutive de los siguientes acuerdos:
  - a) Del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, autorizando el estudio a que se refiere la fracción II del artículo anterior;
  - b) Del Ayuntamiento, donde se autorice la coordinación con el estado y la asociación con los propietarios, para promover las obras de urbanización propuestas; y



c) De la Asamblea del Ejido, cuando la acción urbanística tenga por objeto tierras en propiedad social;

II. La descripción precisa de las áreas y predios objeto de la acción urbanística;

III. La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participen;

IV. Cuando las áreas y predios procedan del régimen agrario, las fechas y transcripción de los puntos resolutive de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la Ley Agraria:

a) De la Asamblea del núcleo de población donde autorice a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley Agraria;

b) De la Asamblea o los titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de la acción urbanística, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el Convenio; y

c) De la Asamblea, donde autorice la aportación de tierras al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, de conformidad a las disposiciones de la Ley Agraria;

V. Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia previsto en el Capítulo II del Título Séptimo o su transferencia, conforme a las estipulaciones del Convenio;

VI. Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Título Sexto de este Código y en particular, a la determinación de reserva urbana en donde estén incluidas las áreas y predios;

VII. Las obligaciones que asuman las partes, y en su caso;

VIII. La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de los propietarios que aportaron las áreas o predios, en particular, cuando en el Convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios; y

IX. En su caso, el acuerdo relativo a la constitución de la asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva.

**Artículo 324.** La asociación, organismo o entidad a que se refiere la fracción IV del artículo 322 que antecede, se integrará conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. Se constituirá en la forma legal que le corresponda como asociación, organismo o entidad, con personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar los actos jurídicos que requiera conforme a su objeto y finalidad;

II. Tendrá por objeto la gestión urbana integral del área de reserva, para lo cual realizará los estudios, proyectos y obras que resulten necesarios, para su urbanización y edificación, en su caso;

III. Formarán parte de la asociación, organismo o entidad los titulares de los predios comprendidos en el área de reserva y el Ayuntamiento del Municipio donde se localice el área de reserva por desarrollar;

IV. Adicionalmente podrán formar parte:

a) El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

b) Los organismos públicos o las personas jurídicas privadas, interesadas en el desarrollo del área de reserva;

c) Las personas públicas o privadas que aporten los recursos económicos para financiar los proyectos; y

d) Las personas que propongan aportar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y en su caso, las edificaciones;

V. Las aportaciones a la asociación, organismo o entidad de predios, obras y financiamiento, se valorarán y cuantificarán en forma de acciones;

VI. El Ayuntamiento podrá aportar al desarrollo del proyecto, los recursos que se generen por concepto de contribuciones inmobiliarias o garantías de la permuta de áreas de cesión para destinos;

VII. Las personas que aporten recursos a la asociación, organismo o entidad, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios, fincas o unidades que se generen al desarrollar el área de reserva, en el orden y por la cantidad que se especifique al aceptar y cuantificar su aportación;

VIII. La recuperación de las aportaciones y los beneficios que se generen para los integrantes, se hará en efectivo o bienes inmuebles, en forma parcial o total durante el desarrollo del proyecto o al liquidarse la asociación, organismo o entidad;

IX. La asociación, organismo o entidad no tendrá fines de lucro. Si al concluir los proyectos de la gestión quedan bienes remanentes, éstos se transferirán al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o al Ayuntamiento, conforme el acuerdo de liquidación;

X. El Ayuntamiento tomará los acuerdos necesarios a fin de realizar los fines y aplicar las disposiciones del plan parcial de desarrollo urbano del área de gestión urbana integral, y agilizar los procedimientos para emitir los dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos relativos al proyecto, a través de su representante en la asociación, organismo o entidad;

XI. Los integrantes de la asociación, organismo o entidad constituirán la asamblea general, con la participación que se especifique al constituir la, conforme a sus aportaciones;

XII. El consejo de administración o junta de gobierno de la asociación, organismo o entidad será su órgano de representación y responsable de ejecutar los acuerdos de la asamblea general, con las atribuciones que se especifiquen en el acto de constitución;

XIII. La propuesta para identificar un área de gestión urbana integral y constituir la asociación, organismo o entidad correspondiente, se hará por las personas a quienes se refiere las fracciones III y IV de este artículo; y

XIV. La asociación, organismo o entidad se regirá por las normas reglamentarias generales que emita el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, que se integrarán a su acta constitutiva, así como las disposiciones específicas que se acuerden al constituir la.

**Artículo 325.** La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los municipios, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento es responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular;

II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los titulares de los predios y fincas,

en la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;

III. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización; y

IV. El Proyecto Definitivo será elaborado por el municipio, el Gobierno del Estado, el organismo público que promueva la urbanización o por la asociación de vecinos que integren los titulares de los predios.

**Artículo 326.** Toda acción urbanística por objetivo social, se gestionará y ejecutará con participación del Gobierno del Estado o del Municipio, conforme a las siguientes normas:

I. Se realizará por iniciativa de los gobiernos estatal y municipales, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones;

II. Los gobiernos estatal y municipales podrán atender a las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de vecinos, soliciten este tipo de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlos;

III. La participación en este sistema de acción urbanística del Gobierno Estatal o Municipal tendrá el propósito de garantizar a los adquirentes por medio de la gestión pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, el otorgamiento de un valor social a los terrenos y en general, cumplir con su objetivo; y

IV. Se informará y asesorará a los adquirentes respecto de los sistemas técnicos de autoconstrucción que se propongan aplicar.

**Artículo 327.** Para promover una acción urbanística de objetivo social será necesario:

I. Realizar los estudios que la fundamenten, tanto en lo económico y social, como en lo relativo a la posibilidad de urbanizar los terrenos donde se proyecte el desarrollo, en relación con los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, entre otros;

II. Con base a estos estudios, el municipio tomará la decisión en un plazo no mayor de 30 días de autorizar la urbanización bajo este sistema;

III. Aprobado el estudio, el municipio dispondrá se expida el proyecto definitivo de urbanización, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán, como también las obras complementarias que integran una urbanización popular completa;

IV. Las obras mínimas que se exigirán son las siguientes:

a) Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas;

V. Realizadas las obras mínimas conforme al plan parcial de desarrollo urbano y su proyecto definitivo, la Dependencia Municipal procederá a su recepción levantando el acta respectiva; y

VI. Una vez que la Dependencia Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, se podrá proceder a ocupar los predios.

**Artículo 328.** Las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva se llevarán a cabo en los términos del convenio que al efecto celebre la autoridad gestora de la obra con los adquirentes de lotes.

Los adquirentes de lotes quedarán obligados a formar parte de la asociación de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

**Artículo 329.** La asociación de vecinos, previa autorización del ayuntamiento, podrá solicitar que incluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de los lotes.

El ayuntamiento acordará el porcentaje, que por el concepto de gastos de supervisión y control que percibirá el primero sobre el monto de las obras que se ejecuten, considerando el objetivo social de las mismas.

**Artículo 330.** Mientras las obras de urbanización no estén concluidas, conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, la Dependencia Municipal no levantará el acta final de recepción de obras.

**Artículo 331.** Los propietarios de lotes en un desarrollo progresivo o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva. Este hecho deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 332.** Cuando las obras de urbanización progresiva se concluyan satisfactoriamente, de conformidad con las regulaciones en la materia, se levantará el acta final de recepción de obras por parte de la Dependencia Municipal, quien informará al Registro Público de la Propiedad que corresponda, para el efecto de cancelar las inscripciones previstas en el artículo anterior.

**Artículo 333.** La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública federal, estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.

**Artículo 334.** Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme los planes parciales de desarrollo urbano vigente o en su caso en los proyectos definitivos de urbanización.

**Artículo 335.** Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el plan de desarrollo urbano correspondiente, el municipio estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación.

## **TÍTULO DÉCIMO DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y ARQUITECTÓNICO**

### **CAPÍTULO I Del Patrimonio Cultural Urbano y Arquitectónico**

**Artículo 336.** Para la instrumentación de políticas de conservación de patrimonio cultural edificado en el estado, se tomará en consideración lo establecido en el presente Código y en la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Los planes de desarrollo urbano municipales, de centros de población y parciales señalarán los inmuebles y zonas urbanas con valores culturales que deberán ser protegidos conforme a la legislación de la materia, mismos que deberán ser tomados en cuenta por los municipios al realizar

acciones, obras o inversiones públicas, así como para expedir autorizaciones y licencias de su competencia.

Las dependencias de cultura tendrán la obligación de participar y opinar sobre la custodia y rescate del patrimonio cultural urbano y arquitectónico del estado en la formulación de los planes o programas que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano; también se invitará a participar, para el mismo efecto, a las organizaciones civiles relacionadas o interesadas con la materia.

## **CAPÍTULO II** **De la Imagen Urbana**

**Artículo 337.** La Secretaría y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas, evitando que los intereses particulares se antepongan a la conservación general de las mismas, sujetándose a las prescripciones contenidas en el presente Capítulo.

**Artículo 338.** Las regulaciones en materia de imagen urbana se regirán por los siguientes principios:

I. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y

II. La eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población.

**Artículo 339.** La reglamentación de este Código en materia de imagen urbana expedida por los municipios, así como las normas técnicas que al efecto se expidan, establecerán las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de los siguientes elementos:

I. Anuncios, de todo tipo que sean visibles desde la vía o el espacio público;

II. Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización públicos;

III. Vialidades y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes y pasos a desnivel, así como otras obras públicas que generen un impacto visual;

IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas jardinadas, cementerios y otros elementos del equipamiento público recreativo;

V. Forestación y vegetación;

VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales;

VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo y acabados, colindancias y anuncios;

VIII. Bardas rejas y muros;

IX. Forestación y vegetación; y

X. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

## **Sección Única De los Anuncios**

**Artículo 340.** La fijación y colocación de anuncios que sean visibles desde la vía pública, la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, su uso en lugares públicos y las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación o retiro de anuncios se considerará acción urbanística y requerirá de licencia o permiso previos expedidos por el municipio.

**Artículo 341.** La reglamentación en materia de anuncios tendrá por objeto los siguientes aspectos:

I. Asegurar que los anuncios producidos por la publicidad de negocios, locales comerciales, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, dosificados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen daño alguno a la población, ni atenten contra los elementos esenciales de la composición, como son el equilibrio, la claridad, el orden y la estética;

II. Proporcionar a la población del municipio, la certeza de que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, para que cubran cualquier riesgo que puedan representar;

III. Que los Municipios: regulen, registren, inspeccionen, verifiquen, aperciban, sancionen y otorguen la licencia correspondiente, previo pago de los derechos correspondientes, para la colocación de anuncios en espacios abiertos; y

IV. Establecer el equilibrio coherente y armónico entre la actividad económica de publicidad exterior y una imagen digna del Municipio.

**Artículo 342.** Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fijar, instalar, colocar, ampliar o modificar anuncios, deberá obtener previamente la licencia expedida por el municipio, en los términos dispuestos por los reglamentos aplicables.

Se prohíbe la instalación de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas, carteleras a nivel de piso en predios baldíos o los del tipo voladizo;

**Artículo 343.** Los anuncios de carácter político se regularán atendiendo a los periodos y condiciones legales que establezca la normatividad electoral, federal y estatal.

I. Los anuncios de propaganda política tienen las siguientes limitaciones:

a) Queda prohibida su colocación en los monumentos, plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos, puentes peatonales o vehiculares, pasos a desnivel, así como en árboles, semáforos y en un sitio tal que interfieran o reduzcan la visibilidad de los señalamientos de tránsito; y

b) Queda prohibida su colocación a una distancia de 170.00 metros medida a partir del centro de las glorietas;

II. Se prohíben los engomados en postes, árboles y demás mobiliario urbano de la vía pública; y

III. Se prohíbe la colocación de propaganda política de un extremo a otro de la vía pública.

**Artículo 344.** No se otorgarán licencias para la fijación o instalación de anuncios, ni se autorizarán la colocación de placas o rótulos, aun cuando sean simplemente denominativos, para anunciar las actividades de un establecimiento mercantil o espectáculo público en los siguientes casos:

I. Cuando su contenido, haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean pornográficos, contrarios a la moral pública y a la convivencia social, promuevan la

discriminación de raza o condición social, resulten ofensivos, difamatorios o atenten contra la dignidad del individuo o de la comunidad en general;

II. Cuando los anuncios alteren el entorno creando un desorden y caos visual en el contexto urbano que propicia falta de identidad, el desarraigo de la población y el deterioro de la calidad de vida en la ciudad;

III. Cuando por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes; o tengan semejanza con las señales o indicaciones que regulen el tránsito, en cualquiera de sus tipos: informativas, restrictivas o preventivas;

IV. Cuando el bien o servicio de que se anuncie, pueda poner en riesgo los intereses generales de la comunidad;

V. Cuando se anuncien las actividades de un establecimiento mercantil o espectáculo público, sin que estos previamente hayan obtenido su licencia de funcionamiento respectivo; y

VI. En inmuebles que por sus características arquitectónicas se encuentren o puedan encontrarse inventariados como monumentos históricos, según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

**Artículo 345.** Los municipios, en relación a las licencias de anuncios que hayan otorgado deberán:

I. Establecer y actualizar permanentemente los registros de licencias otorgadas, padrón de anunciantes eventuales y arrendadoras de publicidad exterior;

II. Exigir: el seguro que cubra posibles daños a terceros ocasionados por un anuncio, que el propietario del anuncio de mantenimiento al mismo y retirarlo llegado el plazo por el que se autorizó su colocación; y

III. Vigilar que no se instalen anuncios en cualquier elemento que forme parte del mobiliario urbano, como son arbotantes, postes, bancas, árboles, botes de basura y similares.

**Artículo 346.** Las consideraciones para la autorización de la licencia para la fijación y colocación de anuncios espectaculares o anuncios espectaculares en pantallas electrónicas, se definirán en la reglamentación que en la materia expidan los municipios, conforme a las bases siguientes:

I. Anuncios espectaculares:

a) La distancia mínima entre dos estructuras no deberá ser menor a 500 metros radiales medidos del centro a centro de cada anuncio, en cualquier dirección;

b) La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de 50.00 metros como mínimo, en cualquier dirección;

c) La altura total del anuncio no podrá ser mayor de 18.00 metros sobre el nivel del piso; y

d) Solo podrán colocarse con frente a vías de acceso controlado y vías principales, las cuales están determinadas en el plan parcial de desarrollo urbano;

II. Anuncios espectaculares de pantallas electrónicas, además de los señalados en el inciso anterior deberán:

a) Ubicarse en un sitio que no interfiera ni reduzca la visibilidad de los señalamientos de tránsito, principalmente semáforos;

b) Deberán localizarse a una distancia mínima de 25.00 metros de los semáforos y otros señalamientos de tránsito;

- c) El área máxima de la pantalla será de 48.00 metros cuadrados;
- d) Se evitará que provoquen deslumbramiento en los conductores de vehículos automotores;
- e) No se permitirá su instalación a menos de 300 metros de distancia del principio de tangente de curvas horizontales o verticales en vialidades que las contengan; y
- f) Deberá presentar un estudio de impacto vial autorizado por la dependencia estatal competente.

Estas restricciones también se combinarán con aquellas que indiquen las relaciones de las alturas construidas con los anchos de los espacios abiertos, ya sean públicos o privados, los cuales quedarán indicados en los planes parciales de desarrollo urbano.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y LA FUNCIÓN PERICIAL**

### **CAPÍTULO I De la Clasificación y Definición de los Directores Responsables de Proyecto u Obras y Peritos en Supervisión Municipal**

**Artículo 347.** La elaboración de los planes y programas de desarrollo urbano, proyectos, ejecución y supervisión de obras requerirá el auxilio y la participación de los directores responsables, en los términos de este Título.

**Artículo 348.** Los directores responsables de proyecto u obras tendrán la función de técnicos responsables de los proyectos u obras ante los particulares y la autoridad municipal, actuando siempre a petición expresa de los interesados.

Los peritos en supervisión municipal tendrán una función de orden normativo, actuando siempre en auxilio y a petición de la autoridad municipal.

**Artículo 349.** Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad los directores responsables, se clasifican según su desempeño y especialidad, de la siguiente manera:

I. En Planeación Urbana: Son los profesionistas que apoyan a las autoridades en las tareas de la planeación del desarrollo urbano, con título, cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y legalmente establecidos, responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente Código Urbano, así como con otros niveles de planeación y demás leyes y reglamentos aplicables;

II. En Proyecto: Son los profesionistas autores de los proyectos y expertos en la elaboración de los proyectos ejecutivos, que se encuentran legalmente establecidos, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

a) De Edificación: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación con título, cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente Código Urbano, el reglamento de construcción municipal y demás leyes y reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables;

b) De Restauración: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico y cultural, con título, cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios, el presente Código Urbano, los reglamentos municipales y demás leyes y disposiciones aplicables;



c) Urbanización: Son responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra urbana, con título, cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; y

d) De Infraestructura: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de infraestructura, con título, cédula profesional de ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el presente Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los programas y planes de desarrollo urbano aplicables; y

III. En Obra: Son los profesionistas responsables del control y construcción de cualquier género de obra, que se encuentran legalmente establecidos, responsabilizándose que la ejecución de las obras que le sean encomendadas, cuidando y dirigiendo bajo su responsabilidad que, se realicen estrictamente de acuerdo a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal, de las leyes y reglamentos que correspondan, de las autorizaciones para el inicio, durante y la terminación de la misma, de las normas de seguridad, del sistema constructivo, de la calidad de los materiales, de la afectación a terceros y de todo cuanto se requiera durante el proceso, terminación y finiquito de la obra, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

a) De Edificación: Son los responsables de cualquier género de obra de edificación, con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia;

b) De Restauración: Son los responsables de cualquier género de obra de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, con título, cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia;

c) De Urbanización: Son los responsables de cualquier género de obra urbana, con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia; y

d) Infraestructura: Son los responsables de cualquier género de obra de infraestructura, con título, cédula profesional de ingeniero civil, o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia.

**Artículo 350.** Los peritos en supervisión municipal son los profesionistas auxiliares de la autoridad municipal en la verificación de las obras de urbanización o edificación, con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia, que son los contratados por la autoridad municipal para auxiliarla en la verificación de las acciones urbanísticas, con el propósito de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal, reportando las anomalías que detecte, asumiendo en cada caso las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven, teniendo, asimismo, la responsabilidad de informar periódicamente o antes en el caso de ser necesario, a la dependencia municipal correspondiente.

Adicionalmente los directores responsables podrán auxiliarse de los corresponsables de obra que son los profesionistas que tiene conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Proyecto u Obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad, deberá contar con su título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o

profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia.

La clasificación de los directores responsables no es limitativa, los profesionistas tienen la posibilidad de tener diversas, siempre y cuando reúnan los requisitos necesarios para desempeñar su actividad en diferentes especialidades, las cuales serán certificadas por el Colegio de Profesionistas al que pertenezcan y ratificadas por la autoridad municipal.

**Artículo 351.** Los directores responsables y los corresponsables de proyecto u obras son los responsables solidarios junto con los propietarios o poseedores de predios de que en las obras y especialidades en que intervengan se cumpla con lo establecido en el presente Código Urbano, los reglamentos municipales y demás leyes y reglamentos, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 352.** Para el ejercicio de las funciones, los directores responsables y corresponsables deberán tramitar y obtener su registro ante la autoridad municipal del lugar donde desempeñarán su trabajo.

El Registro de los directores responsables y corresponsables será por una sola vez, debiendo actualizar su vigencia una vez al año durante el mes de enero ante la autoridad municipal, acreditando la capacitación y actualización profesional correspondiente.

La autoridad municipal deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los directores responsables y corresponsables, que hayan reunido los requisitos correspondientes y por tanto pueden fungir como tales.

## CAPÍTULO II

### De los Peritos en Supervisión Municipal

**Artículo 353.** Para el ejercicio de sus funciones los peritos supervisores municipales deberán tramitar y obtener su registro ante el Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal.

Los peritos supervisores municipales deberán refrendar su registro cada tres años, mediante los requisitos que establezca el Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal, además de acreditar la capacitación y actualización profesional correspondiente.

Cuando un Municipio cobre los derechos por supervisión de obras, tendrá la obligación de realizarlas directamente o con el apoyo de los peritos supervisores municipales.

El Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los peritos supervisores municipales que hayan reunido los requisitos correspondientes y por tanto pueden fungir como tales y notificará a la Secretaría y a los municipios para su ratificación.

**Artículo 354.** La Secretaría y los municipios podrán auxiliarse del Consejo Estatal de Peritos Supervisión Municipal, como organismo técnico ciudadano que apoya la actuación y capacitación de los mismos, en los términos de las normas reglamentarias correspondientes.

**Artículo 355.** El Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal estará integrado por los representantes de los colegios de profesionistas de ingenieros civiles y arquitectos legalmente establecidos y registrados en el Estado de Jalisco y acreditados por la dirección de profesiones del estado de Jalisco.

**Artículo 356.** El Consejo Estatal de Peritos en Supervisión Municipal se sujetará a lo establecido en el Reglamento que al efecto expida.

## TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

## **CAPÍTULO I**

### **Del Derecho de la Conservación del Entorno Urbano**

**Artículo 357.** Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes.

En el caso de que se sea solicitada la demolición ésta, será tramitada ante la autoridad judicial competente para cumplir con los citados ordenamientos.

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

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

Si con el ejercicio de este derecho se acredita ante la autoridad competente la trasgresión de las disposiciones contenidas en este Código o los planes y programas correspondientes, la autoridad competente, además de la aplicación de medidas de seguridad y sanciones, se encontrará obligada a ejercitar el juicio de lesividad correspondiente ante el Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco; en caso de que la autoridad resuelva de forma adversa a la solicitud de los habitantes afectados, o no lo haga en el término previsto por el párrafo precedente, éstos podrán acudir ante la autoridad jurisdiccional a dilucidar este derecho en los términos de la ley reglamentaria respectiva.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Derechos de los Particulares**

**Artículo 358.** Las autoridades competentes en la aplicación de este Código y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere el mismo, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en este Código y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;

II. Solicitar la comparecencia de éstos, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;

IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;

V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;

VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;

VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;

IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y

X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen; así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley.

La responsabilidad del Estado y de los municipios por los daños que, con motivo de su actividad administrativa irregular, causen en los bienes o los derechos de los particulares, será objetiva y directa. Los particulares tendrán derecho a una indemnización conforme a las bases, límites y procedimientos que establezcan las leyes.

**Artículo 359.** Los interesados en los procedimientos de licencias de construcción tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, los siguientes derechos:

I. Al trámite del procedimiento sin demoras indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del municipio que conceda o niegue la licencia de construcción solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento;

II. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que las leyes y reglamentos imponga a los proyectos, obras o solicitudes que los interesados se propongan realizar;

III. A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, en la tramitación de los procedimientos y en la obtención de información urbanística;

IV. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales;

V. A conocer en cualquier momento el estado de trámite y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo;

VI. A que las órdenes de ejecución y las resoluciones improcedentes de las licencias estén debidamente fundadas y motivadas; y

VII. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los trámites municipales.

**Artículo 360.** Los propietarios, urbanizadores o constructores tendrán las siguientes obligaciones:

I. En las solicitudes y peticiones que sometan a la autoridad deberán presentar la documentación completa y veraz, según los términos establecidos en el presente Código;

II. Atender los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias o reparación, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización de acciones u obras urbanas;

- III. Contratar a profesionistas y directores responsables legalmente establecidos;
- IV. Cumplir los trámites en los plazos establecidos, asumiendo por declinado en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario;
- V. Tener en la obra, copia de las autorizaciones correspondientes;
- VI. Notificar a la dependencia técnica la fecha de inicio y terminación de obras en el caso que el director responsable de obra no lo hiciere; y
- VII. Permitir y facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Normas Aplicables al Procedimiento Administrativo.**

**Artículo 361.** Las autoridades municipales correspondientes y la Secretaría, en sus ámbitos de competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos y verificarán, en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y en los convenios respectivos.

Las visitas de verificación se realizarán conforme a las disposiciones que se indican en el presente Título de este Código.

**Artículo 362.** Los actos administrativos definitivos normados en el presente Código, así como en los reglamentos estatales y municipales que se emitan con base en sus disposiciones, se clasifican en:

I. Actos declarativos: los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogo, como son:

- a) El dictamen de uso del suelo;
- b) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos;
- c) El acuerdo que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización;
- d) El dictamen técnico que declara procedente autorizar el proyecto definitivo de urbanización;
- e) El certificado de habitabilidad; y
- f) Los demás dictámenes y certificaciones previstos en el presente Código; y

II. Actos regulativos: aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado, el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por la normatividad aplicable; tales como: permisos, licencias, autorizaciones o análogos, como son:

- a) La autorización de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y la zonificación contenida en los mismos, donde se determinan los usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población;
- b) La autorización del proyecto definitivo de urbanización;
- c) La autorización, licencia o permiso de urbanización;

- d) La autorización del proyecto de edificación;
- e) La autorización, licencia o permiso de construcción o edificación;
- f) Las autorizaciones, licencias o permisos de subdivisión o relotificaciones; y
- g) Las demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por el presente Código.

**Artículo 363.** Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. Para realizar los actos administrativos definitivos o de procedimiento se observarán los plazos y términos que se establecen en el presente Código;

II. Cuando se omita en este Código establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la Ley del Procedimiento Administrativo; y

III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 364.** Las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo serán aplicables a:

I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por este Código y los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones;

II. Las visitas de verificación;

III. Las visitas de inspección;

IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;

V. La determinación de infracciones;

VI. La imposición de sanciones administrativas; y

VII. Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

**Artículo 365.** Son autoridades competentes para determinar y ejecutar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones administrativas previstas en este Código:

I. El Gobernador del Estado y la Secretaría, en el ámbito de competencia de las autoridades estatales; y

II. Los ayuntamientos y los presidentes municipales.

Las autoridades competentes, tanto para aplicar sanciones como para determinar y ejecutar medidas de seguridad, deberán fundar y motivar su resolución, notificarla personalmente y conceder previa audiencia al interesado.

**Artículo 366.** En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

I. Las autoridades competentes, a petición de parte o de oficio, resolverán administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en este Código;

II. Esta resolución expresará sus fundamentos y motivación, y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables;

III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos nombrados por el ayuntamiento que corresponda, por la Secretaría, por la parte agraviada y por el o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;

IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, la autoridad competente nombrará un perito tercero en discordia;

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de revisión previsto en este Código;

VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad judicial, observando las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y

VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal que corresponda, para su ejecución.

**Artículo 367.** Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

**Artículo 368.** Si en el procedimiento que sigan las autoridades para ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones administrativas previstas en este Código, toman conocimiento de actos u omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al Ministerio Público. También harán del conocimiento de otras autoridades los hechos que correspondan a la esfera de su competencia, para la aplicación de las sanciones determinadas en otros ordenamientos.

#### **CAPÍTULO IV De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 369.** Para los efectos de este Código, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 370.** Se consideran como medidas de seguridad:

I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Código;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Código;

IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Código y demás ordenamientos aplicables; y

VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

**Artículo 371.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de

seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente Código, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

## **CAPÍTULO V** **De las infracciones**

**Artículo 372.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

- I. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados; y
- II. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a este Código, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.

**Artículo 373.** Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente Código, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

- I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;
- II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este Código, los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;
- III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- IV. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación; y
- V. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

**Artículo 374.** Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en los artículos 372 y 373, serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado.

Los servidores públicos que incurran en la falta prevista en la fracción IV del artículo que antecede, se harán acreedores a cualquiera de las sanciones previstas en las fracciones III, IV y V del artículo 64 de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado, previo procedimiento administrativo que se les instaure y considerando la gravedad de los hechos cometidos. Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Código Penal del Estado.

## **CAPÍTULO VI** **De las Sanciones**

**Artículo 375.** Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en este Código, los reglamentos, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

**Artículo 376.** Las sanciones podrán consistir en:



- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este Código y los Reglamentos Municipales aplicables;
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en este ordenamiento;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;
- IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;
- V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Código;
- VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;
- VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;
- VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventiva, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en este Código;
- IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen en los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo; y
- X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco.

Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de este Código, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

**Artículo 377.** En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el plan o programa correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes criterios:

- I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna; y
- II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

**Artículo 378.** La nulidad de un acto administrativo puede ser invocada por el administrado a través del recurso de revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 379.** La declaración de las nulidades de actos definitivos que contravengan las disposiciones de este Código, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

I. La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo 376 que antecede decretada conforme el procedimiento previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco; y

II. La nulidad a que se refiere la fracción II del artículo 376, será decretada por la autoridad judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V; sus consecuencias serán determinadas conforme al Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**Artículo 380.** No deben imponerse sanciones cuando se haya incurrido en la infracción por causa de fuerza mayor o de caso fortuito, o cuando se observe en forma espontánea el precepto que se dejó de cumplir. No se considera que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea descubierta por las autoridades o medie requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas.

**Artículo 381.** Las sanciones deben imponerse conforme a los siguientes criterios:

I. Debe tomarse en cuenta:

- a) La gravedad de la infracción;
- b) Los daños y perjuicios producidos o que puedan producirse;
- c) El carácter intencional o no del acto u omisión constitutiva de la infracción; y
- d) Las condiciones del infractor;

II. Cuando sean varios los responsables, cada uno debe ser sancionado; y

III. En caso de reincidencia debe imponerse otra multa mayor dentro de los límites ordinarios o duplicarse la multa inmediata anterior que se impuso y procederse a la suspensión o cancelación del registro en el Padrón.

**Artículo 382.** Las multas impuestas en los términos de este Código constituyen créditos fiscales y debe hacerse efectivas mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

**Artículo 383.** En el procedimiento para la aplicación de las sanciones, a que se refiere este Capítulo se observarán las siguientes reglas:

I. Se comunicarán, por escrito, al presunto infractor, los hechos constitutivos de la infracción, para que, dentro del término que para tal efecto se señale y que no podrá ser menor de quince días hábiles, expongan lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes;

II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se procederá al desahogo de las pruebas, aportadas, hecho lo anterior, y dentro de los quince días hábiles siguientes se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer; y

III. La resolución será escrita y debidamente fundada y motivada, y se notificará en forma personal al infractor.

### **Sección Única** **De las Sanciones a la Función Pericial**

**Artículo 384.** Las sanciones de carácter administrativo que este Código señale, serán impuestas por la Autoridad Municipal correspondiente, y notificadas al Consejo de Peritos en Supervisión Municipal, en el caso de los peritos en supervisión municipal, y consistirán, según sea el caso, en: amonestación, multa, suspensión, y revocación del registro de perito en cualquiera de sus denominaciones.

**Artículo 385.** Las sanciones a peritos y directores responsables se ajustarán a las siguientes normas:

I. Será acreedor a una amonestación por escrito el perito o el director responsable que:

- a) No firme la bitácora oficial de conformidad con lo señalado por la autoridad;
- b) Efectué o tolere cambios de proyecto, en el caso de no contar al momento de la inspección con el nuevo proyecto definitivo de urbanización y la nueva licencia de construcción que modifique al proyecto original, cuando se hubiese ejecutado una modificación del proyecto antes del trámite de la licencia de habitabilidad sin las autorizaciones correspondientes, siempre y cuando no se violente el cumplimiento de la normas de Desarrollo Urbano ni el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- c) De igual forma que el inciso anterior, si la bitácora no coincide con el proyecto autorizado, o las obras y la bitácora no coinciden, previa autorización de modificación o dentro de los límites de tolerancia que contempla este Reglamento;
- d) No solicite darse de baja como perito responsable de una obra de conformidad con este Código; y
- e) No se notifique a la dependencia municipal competente del cambio de su domicilio;

II. Se suspenderá el ejercicio de perito o director responsable por un período comprendido entre 5 y 6 meses cuando:

- a) Omita la tramitación de la licencia de habitabilidad, una vez terminada la construcción autorizada;
- b) Acumule 3 amonestaciones en el período de 1 año, a partir de la primera amonestación que se pretenda computar; y
- c) No se respete el proyecto definitivo de urbanización autorizado; y

III. Se procederá a la cancelación del registro del perito o director responsable cuando:

- a) Se acumulen 3 suspensiones;
- b) Realice modificaciones sustanciales al proyecto que impliquen daños a la infraestructura municipal, al medio ambiente o que ponga en riesgo inminente la integridad de las personas o de las cosas;
- c) Firme como perito o director responsable en proyectos sin haberlo realizado; y
- d) Firme como perito o director responsable y no la esté realizando.

**Artículo 386.** El perito o director responsable, en cualquiera de sus categorías, será suspendido en sus funciones por un término de tres años, en los siguientes casos:

I. Actuar sin autorización fuera de su adscripción territorial;

II. Separarse del cargo por más de treinta días hábiles, sin la licencia correspondiente; e

III. Incurrir en falta de probidad durante su función.

**Artículo 387.** Se revocará el registro de perito o director responsable, en cualquiera de sus denominaciones, y se le inhabilitará para desempeñar el cargo posteriormente, cuando incurra en uno de los siguientes casos:

I. Separarse de sus funciones sin haber obtenido la licencia correspondiente, por más de sesenta días hábiles continuos;

II. Reincidir en faltas de probidad en el ejercicio de sus funciones; y

III. Autorizar solicitudes que no cumplan con lo establecido en este Código, en los planes y programas y de desarrollo urbano, o en los reglamentos municipales reglamento de construcción del Municipio que correspondientes.

**Artículo 388.** En el caso de revocación del registro de perito o director responsable, la autoridad municipal deberá notificar a los colegios de profesionistas de que se trate y a la Dirección de Profesiones del Estado, para que a su vez determinen las sanciones respectivas en el ámbito de su competencia.

**Artículo 389.** En el caso de los peritos de obra o directores responsables, se aplicarán las sanciones señaladas en el artículo anterior, cuando omitan atender oportunamente las indicaciones asentadas en la bitácora de obra por el perito en supervisión municipal, cuyo incumplimiento signifique grave peligro para la seguridad de las obras bajo su responsabilidad.

**Artículo 390.** En el caso de los peritos en supervisión municipal, se aplicarán las sanciones por negligencia en sus funciones, no sean asentadas en forma oportuna las indicaciones a que se refiere el artículo anterior, y cuando permita que se ejecuten obras que no correspondan a los proyectos aprobados previamente, o por ejercer la función pericial simultáneamente con cargos públicos.

**Artículo 391.** Las resoluciones emitidas con fundamento en esta sección podrán ser impugnadas conforme a lo dispuesto en el presente Título.

#### **CAPÍTULO V (sic) De la Defensa de los Particulares**

**Artículo 392.** Cuando la declaración de nulidad del acto traslativo de dominio se demande por el adquirente o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano en su representación, el perjudicado tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios.

**Artículo 393.** Los adquirentes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por este Código.

**Artículo 394.** Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es el acuerdo que se indica en el artículo 304 o en su caso, la resolución prevista en la fracción II del artículo 298 de este Código.

**Artículo 395.** Se concede acción a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para:

I. Requerir se determinen las infracciones o responsabilidades y se apliquen las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en este Código; y

II. Tramitar los procedimientos y obtener se declaren estas nulidades previstas en el artículo 379 que antecede, sin que sea necesario agotar procedimiento previo ante la autoridad o dependencia municipal.

#### **TÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LOS RECURSOS**

**Artículo 396.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Código y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 397.** Procede el recurso de revisión:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Código se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Código y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Código, decretos, programas y planes de desarrollo urbano; y

IV. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 398.** El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

**Artículo 399.** La negativa ficta en los casos previstos en el presente Código, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 400.** El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

## TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Decreto entrará en vigor el 1° de enero de 2009, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**Segundo.** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, contenida en el decreto número 15097 de fecha 2 de julio de 1993, publicado en el periódico oficial "*El Estado de Jalisco*" el 11 de julio de 1993 y sus subsecuentes reformas.

**Tercero.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Código.

**Cuarto.** Los ayuntamientos deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia de este Código, plazo en el cual deberán aplicar el que tengan vigente a la fecha de entrada en vigor de este decreto o en su defecto el Reglamento Estatal de Zonificación.

**Quinto.** Los Consejos de Colaboración Municipal que estén debidamente constituidos y en funcionamiento, seguirán integrados y deberá reconocérseles el carácter de Consejos Municipales de Desarrollo Urbano.

Los Ayuntamientos y los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano dispondrán de un término de un año, a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Código, para elaborar y autorizar su reglamento conforme a las disposiciones del presente Decreto.

**Sexto.** Los Municipios promoverán para que en un plazo de 550 días se revisen y en su caso, se expidan o actualicen los Programas Municipales de Desarrollo Municipal, Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y sus Planes Parciales de Desarrollo Urbano en los términos de este ordenamiento.

**Séptimo.** Se abroga la Ley Orgánica de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, Decreto 18905.

**Octavo.** El Congreso del Estado tendrá un término de 365 días a partir del día siguiente de la publicación del presente decreto, para elaborar la Ley correspondiente en materia de metropolización, de acuerdo con lo estipulado en el presente Código.

**Noveno.** Los proyectos de urbanización, los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este Decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al momento de iniciar su procedimiento de autorización o ejecución.

**Décimo.** Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas o los promoventes de proyectos de edificación, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones del presente Código.

Salón de Sesiones del Congreso del Estado  
Guadalajara, Jalisco, 28 de agosto de 2008

Diputado Presidente  
Enrique Alfaro Ramírez  
(rúbrica)

Diputado Secretario  
Abel Octavio Salgado Peña  
(rúbrica)

Diputado Secretario  
Carlos Rodríguez Burgara  
(rúbrica)

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le de el debido cumplimiento.

Emitido en Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los 10 diez días del mes de septiembre de 2008 dos mil ocho.

El Gobernador Constitucional del Estado  
Emilio González Márquez  
(rúbrica)

El Secretario General de Gobierno  
Lic. Fernando Antonio Guzmán Pérez Peláez  
(rúbrica)

#### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 23955/LIX/11**

**PRIMERO.** Los artículos primero y segundo del presente decreto, relativos a la Ley de Hacienda Municipal y el Código Urbano para el Estado de Jalisco, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial El Estado de Jalisco.

**SEGUNDO.** El artículo tercero del presente decreto, relativo a la Ley de Ingresos del municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal de 2012, entrará en vigor el día 1º de enero de 2012, previa su publicación en el periódico oficial El Estado de Jalisco.

#### **TABLA DE REFORMAS Y ADICIONES**

DECRETO NÚMERO 23486/LIX/11.- Expide la Ley de Coordinación Metropolitana del Estado de Jalisco, y reforma y deroga diversos artículos del **Código Urbano**, de la Ley del Gobierno y la

Administración Pública Municipal y de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco.- Feb. 3 de 2011. Sec. V.

DECRETO NÚMERO 23914/LIX/11.- Se adiciona una frac. XVIII-Bis al art. 5º., una frac. XI al art. 90 y una frac. IX al art. 97, todos ellos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.- Dic. 27 de 2011. Sec. IV.

DECRETO NÚMERO 23955/LIX/11.- Se reforma el art. 150, frac. VI, inciso g), del Código Urbano para el Estado de Jalisco.- Dic. 27 de 2011. Sec. V.

### **CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO**

APROBACIÓN: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2008.

PUBLICACIÓN: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2008. SECCIÓN II.

VIGENCIA: 1º.DE ENERO DE 2009.