

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 211.

TITULO PRIMERO DE LA ESFERA DE COMPETENCIA.	10
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.	10
CAPITULO II DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACION DE AUTORIDADES.	24
CAPITULO III DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES.	30
TITULO SEGUNDO DEL SISTEMA DE PLANEACION DE DESARROLLO URBANO.	40
CAPITULO UNICO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.	40
SECCION PRIMERA DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.	41
SECCION SEGUNDA DE LOS PLANES DE ORDENACION DE ZONAS CONURBADAS INTERESTATALES.	43
SECCION TERCERA DE LOS PLANES REGIONALES DE DESARROLLO URBANO.	44
SECCION CUARTA DE LOS PLANES DE ZONAS METROPOLITANAS Y DE LOS PLANES DE CONURBACION INTERMUNICIPAL.	46
SECCION QUINTA DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO.	46
SECCION SEXTA DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION.	48
SECCION SEPTIMA DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.	50
SECCION OCTAVA DE LOS PLANES SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO.	51
SECCION NOVENA DE LOS ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO.	51
TITULO TERCERO DEL DESARROLLO URBANO REGIONAL Y SECTORIAL.	52
CAPITULO I DE LAS CONURBACIONES.	52
CAPITULO II DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION.	55
CAPITULO III DE LA FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS.	62
CAPITULO IV DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO	

Y LA VIVIENDA.	64
CAPITULO V SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA.	65
CAPITULO VI DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	70
CAPITULO VII DE LA PARTICIPACION SOCIAL.	71
CAPITULO VIII DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO.	74
CAPITULO IX DE LA PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS.	77
TITULO CUARTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD.	79
CAPITULO I DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.	79
CAPITULO II DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.	82
TRANSITORIOS.	84
ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL No. 83 ALCANCE I, EL VIERNES 14 DE OCTUBRE DE 2005.	
TEXTO ORIGINAL. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 21, el martes 13 de Marzo de 2001.	

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 211.

RENE JUAREZ CISNEROS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

El Pleno de la Quincuagésima Sexta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 47 fracción I y XLIX de la Constitución Política Local, 8 fracción I y 127 párrafos primero y segundo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, en nombre del pueblo que representa tiene a bien expedir la presente ley, bajo la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

Que el Ciudadano, Licenciado René Juárez Cisneros, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en uso de las facultades que le confieren los artículos 74 fracciones I y XXXVIII de la Constitución Política Local, por oficio número 0288, de fecha 13 de marzo del año 2000, remitió a este Honorable Congreso iniciativa de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Que en Sesión de fecha 14 de marzo del año 2000, la Quincuagésima Sexta Legislatura al Honorable Congreso del Estado, tomó conocimiento de la Iniciativa de referencia, turnándola a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para su estudio y emisión del Dictamen y Proyecto de Ley respectivo.

ANTECEDENTES

I.- Que cumpliendo con uno de los principales objetivos que contempla el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Guerrero 1999-2005, en el apartado de desarrollo urbano, es el de actualizar la Ley Estatal de Desarrollo Urbano e instalar el Comité y Consejo Consultivo y entre sus estrategias y líneas de acción se fija modernizar la infraestructura y los servicios urbanos básicos, para elevar la calidad de vida de la población que en ellas reside.

II.- Que una de las prioridades del Titular del Poder Ejecutivo Estatal, es la de actualizar y consolidar los avances de la modernización legislativa, acorde con las necesidades del Estado y ajustarlas como norma jurídica a la Modernización Legislativa Federal, cumpliendo en esta forma con las exigencias de la sociedad guerrerense.

III.- Que con fecha 26 de septiembre de 1976, entró en vigor la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero núm. 64, la cual no ha sido reformada para adecuarla a los tiempos actuales en que vive la Administración Pública Estatal, por eso resulta relevante el esfuerzo y prioridad de este Gobierno el de impulsar las normas jurídicas en materia de desarrollo urbano, para adecuarlas a las nuevas exigencias de los Planes y Programas de Gobierno, de ahí la importancia de esta nueva Ley de Desarrollo Urbano, que servirá para normar, estructurar, regular y orientar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado de Guerrero.

IV.- Que por acuerdo de la Comisión Dictaminadora, en la elaboración del presente Dictamen y Proyecto de Ley, se tomó en cuenta la iniciativa presentada por la Fracción Parlamentaria del Partido de la Revolución Democrática en la anterior Legislatura y que obra en los archivos de la misma. Por otra parte, fue fundamental la participación de los Colegios de Ingenieros y Arquitectos; de los funcionarios del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, así como las propuestas presentadas por los Integrantes de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional.

V.- Que en el Foro Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, se dictaron acuerdos que reiteran principios fundamentales basados en nuestra visión política, económica, social, ética y espiritual de los asentamientos humanos y la vivienda, basada en la dignidad humana, los derechos humanos, la igualdad entre los pueblos, razas, etnias y entre el varón y la mujer, la solidaridad, la paz, la democracia, la sustentabilidad, la protección y preservación prioritaria del ambiente, la institucionalización, el compromiso cívico, la cooperación internacional, la responsabilidad mutua y el respeto de los diversos valores religiosos y étnicos y de los orígenes culturales de las personas. El impulso en las actividades legislativas y políticas internacionales, regionales y nacionales a la promoción del desarrollo sustentable de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización y en el fomento al acceso a una vivienda adecuada para todos, mejorando la condición humana y su calidad de vida.

VI.- Que de esta manera, el problema de la seguridad en la tenencia de la tierra y el desarrollo urbano, que implica el diseño de una nueva normatividad jurídica y su regulación inmediata, se convierten en dos de los ejes centrales para el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos, por lo que deben adaptarse y cumplirse las medidas legislativas adecuadas sin menoscabo de los derechos humanos, los derechos y costumbres de las etnias, que habitan en este territorio del sur y, desde luego, buscar la equidad y justicia entre los diferentes sectores sociales. Por lo anterior, y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Desde la perspectiva ciudadana, es de reconocer que Guerrero no ha podido insertarse plenamente en un proceso de desarrollo sostenido que, sobre la base de una estructura de participación política democrática, garantice por encima de todo, el respeto a los derechos humanos y civiles de la ciudadanía. El exacerbado desequilibrio económico y social, es un ejemplo de ello; que se manifiesta en los altos índices de marginación, atraso del sector productivo y en el grave deterioro político entre autoridades y ciudadanía.

SEGUNDO.- Particularmente en lo que respecta a los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, dado el proceso tan acelerado de urbanización en los últimos años, nuestra Entidad ha tenido permanentemente que enfrentar considerables problemas de atención que no sólo propicien asentamientos humanos irregulares y que dificultan la atención gubernamental, sino que ponen en peligro la seguridad de sus habitantes, limitan el desarrollo económico y vulneran sus garantías individuales.

Lo anterior, obliga a cada uno de los actores políticos y sociales de la sociedad guerrerense, a cumplir su papel con estricto apego al marco jurídico establecido, es en este último aspecto que la nueva Ley de Desarrollo Urbano desde una concepción que se incorpora a los principios fundamentales que internacionalmente buscan el desarrollo armónico de la sociedad entre sí y con la naturaleza. Es, entonces, un instrumento jurídico que norma el diseño de políticas públicas, promueve y fortalece la participación ciudadana, garantiza el derecho de la sociedad a un desarrollo urbano seguro y sostenido y, respeto a sus derechos humanos y ciudadanos, otorgando certeza y confianza jurídica.

TERCERO.- Los trabajos realizados en el Foro Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, constituyeron una base fundamental para que este H. Congreso realizara modificaciones significativas a diversos artículos de la iniciativa original remitida por el Titular del Ejecutivo del Estado a este Cuerpo Colegiado, además de los

diversos foros que se realizaron en diversas partes del Estado, con profesionales y especialistas en la materia, mismos que brindaron los elementos de juicio necesarios para estructurar un proyecto de ley de desarrollo urbano mejor constituido y completo, acorde con las exigencias del nuevo milenio.

CUARTO.- Dado que la Ley No. 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, vigente a la fecha, ha quedado rebasada respecto a los retos, necesidades y expectativas de nuestra Entidad, procede expedir un nuevo ordenamiento en esta materia.

QUINTO.- La presente Ley, en general establece una nueva estructura normativa apegada a los lineamientos que dicta la Ley General de Asentamientos Humanos de la Federación, principalmente en cuanto se refiere a las atribuciones y facultades de las autoridades estatales y municipales, y concuerdan con los principios tendientes a fortalecer el municipio en el esquema de un nuevo federalismo.

Igualmente, la nueva Ley de Desarrollo Urbano, está dirigida a garantizar cuatro condiciones fundamentales: ubicar al Estado como rector del desarrollo urbano; involucrar las últimas reformas al artículo 115 de nuestra Carta Magna, en términos de recatar las nuevas atribuciones y facultades asignadas a los ayuntamientos; garantizar la participación de la Sociedad Civil en la toma de decisiones y, cuidar la congruencia de este nuevo proyecto con la legislación adjetiva en vigor.

SEXTO.- El ejercicio de la planeación para el desarrollo urbano, se concibe en la integración de un Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, definiendo con mayor precisión tanto los contenidos de los planes en cada uno de los ámbitos geográfico y jurisdiccionales, como los mecanismos de elaboración, modificación y cancelación de los mismos. Es decir, la planeación del desarrollo urbano, adquiere el carácter de permanente y norma la obligatoriedad como causa de utilidad pública e interés social.

SEPTIMO.- La nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado, contempla nuevos elementos sustanciales para el desarrollo social en materia de urbanización y asentamientos humanos que omitía la Ley anterior: se integra la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, los Consejos de Urbanismo de los Municipios y, los Consejos Ciudadanos Municipales, con la finalidad de cambiar la estructura que venía operando el Comité para el Desarrollo Urbano, mismos que estarán integrados en forma plural, para vigilar el cumplimiento de la presente Ley.

Se puntualizan y actualizan conceptos, alcances y mecanismos jurídicos, para la fundación, conservación, mejoramiento, crecimiento y zonificación de los centros de población, lo que permitirá una mayor atención y ordenamiento de los mismos; de entre sus principales aportaciones, se encuentra la definición de responsabilidades municipales para la definición y control de reservas territoriales y la regularización de la tenencia de la tierra urbana en los centros de población, así como el derecho de preferencia para la adquisición de bienes inmuebles para el cumplimiento de las atribuciones del Estado que garanticen la satisfacción de demanda de tenencia de la tierra, prestación de servicios y vivienda con interés social.

En la concepción de la irrestricta participación ciudadana en los procesos de desarrollo urbano, tanto estatal como de cada uno de los centros de población, se establece un capítulo especial, donde se norman los mecanismos y responsabilidades de las autoridades para propiciar y garantizar la injerencia de la ciudadanía en el desarrollo urbano; así como para fomentar el financiamiento para el desarrollo urbano, que implica la eficientización de la administración pública.

Consecuentes con la obligatoriedad de garantizar el derecho a la vivienda, se establece un capítulo específico del Sistema Estatal de Vivienda, que da marco para la definición de políticas públicas y la elaboración de planes y programas específicos de carácter permanente en sus diferentes excepciones, donde se vincula la obligatoriedad de los municipios para hacer lo conducente en el marco de sus propias jurisdicciones.

Un capítulo importante, es el que señala las normas fundamentales y los principios sobre los cuales deben permitirse las construcciones, la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos, de tal manera que garanticen el armónico funcionamiento y desarrollo de los centros de población.

Por último, se incorporan dos capítulos con la finalidad de ofrecer garantía en el cumplimiento de la presente Ley, incorporando las medidas de seguridad, infracciones, sanciones y recursos y, por su parte los mecanismos de denuncia que, conforme a este ordenamiento puedan hacer los particulares que se vean afectados por acciones contrarias a la correcta aplicación de la presente Ley.

En resumen, el presente proyecto de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, cuenta con cuatro Títulos, quince Capítulos, nueve Secciones y 123 Artículos. El Título Primero "De la Esfera de la Competencia", cuenta con tres Capítulos denominados "Disposiciones Generales", "De la Concurrencia y Coordinación de Autoridades" y "De los Organismos Auxiliares".

El Título Segundo, "Del Sistema de Planeación de Desarrollo Urbano" cuenta con un Capítulo Único denominado "De los Planes de Desarrollo Urbano", del cual derivan nueve Secciones: "Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano", "De los Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales", "De los Planes Regionales de Desarrollo Urbano", "De los Planes de Zonas Metropolitanas y de los Planes de Conurbación Intermunicipal", "De los Planes Municipales de Desarrollo Urbano", "De los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población", "De los Planes Parciales de Desarrollo Urbano", "De los Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano" y, "De los Esquemas de Desarrollo Urbano".

El Título Tercero "Del Desarrollo Urbano Regional y Sectorial", cuenta con nueve Capítulos denominados "De las Conurbaciones", "De las Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población", "De la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamientos de Terrenos", "De las Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda", "Del Sistema Estatal de Vivienda", "De la Regularización de la Tenencia de la Tierra", "De la Participación Social", "Del Control del Desarrollo Urbano", "De la Prevención de Emergencia Urbana".

El Título Cuarto "De las Medidas de Seguridad", cuenta con Dos Capítulos denominados "De las Infracciones, Medidas de Seguridad y Sanciones" y "Del Recurso de Inconformidad".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 47 fracciones I y XLIX de la Constitución Política Local; 8o. fracción I y 127 párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este H. Congreso, tiene a bien expedir la siguiente:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO NUMERO 211.

TITULO PRIMERO DE LA ESFERA DE COMPETENCIA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen los siguientes objetivos:

I.- Establecer las normas básicas para regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

II.- Determinar las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios concurrirán en la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III.- Establecer las causas de utilidad pública que fundamenten la expropiación de inmuebles de propiedad privada para incorporarlos al desarrollo urbano y regional;

IV.- Definir los principios generales para promover la participación democrática de la ciudadanía en la formulación, ejecución, gestión, seguimiento, evaluación y vigilancia de los Planes de Desarrollo Urbano, así como en la realización de obras y la prestación de servicios públicos urbanos;

V.- Establecer los lineamientos generales para la regularización, control y vigilancia de los fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones en áreas y predios de propiedad pública, privada o social, así como en la construcción de edificaciones;

VI.- Determinar los principios básicos para la preservación del patrimonio cultural del Estado, coadyuvando a recuperar y acrecentar sus valores históricos y culturales;

VII.- Establecer sistemas para el financiamiento de obras públicas de interés social para el desarrollo urbano, así como para la recuperación de dicho financiamiento;

VIII.- Plantear, implementar y regular los instrumentos para promover y apoyar que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa;

IX.- Vincular la planeación del desarrollo urbano con la planeación económica, el desarrollo social, el equilibrio ecológico, la protección al ambiente y la prevención de desastres urbanos, con objeto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población, y

X.- Determinar las infracciones y sanciones aplicables en materia de desarrollo urbano y vivienda.

ARTICULO 2o.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

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

Asentamientos Humanos Irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra y su grado de consolidación y urbanización.

Áreas de Preservación: Las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación. No podrán realizarse en ellas obras de urbanización. La legislación ambiental aplicable regula adicionalmente estas áreas.

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

Contingencia Ambiental: Situación de riesgo derivada de actividades humanas o fenómenos naturales, que puede poner en peligro la integridad de uno o varios ecosistemas.

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

Conurbación: Conjunción de dos o más áreas urbanas, ciudades o pueblos, que han llegado a formar una sola extensión urbana. Puede darse por crecimiento de uno solo de los núcleos hasta alcanzar físicamente a otro u otros, o por el crecimiento de dos o más núcleos hasta juntarse y fundirse físicamente. Puede darse independientemente de límites político-administrativos, y aún entre ciudades de países colindantes. El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población forman o tienden a formar una sola entidad geográfica, económica y social.

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

Crecimiento Urbano: Expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o como generalmente sucede, por ambos aspectos. Esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada.

Declaratoria: Acto Administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano de los cuales deriva.

Destinos: Los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

Desarrollo Regional: El proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, promoviendo el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

Desarrollo Sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, tecnológico, económico, político y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana en las regiones y centros de población, previendo y garantizando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.

Desarrollo Urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento equilibrado de los centros de población, que hace posible la elevación del nivel de vida de la población urbana, utilizando para ello el ordenamiento territorial, la determinación de los usos de suelo; la asignación consecuente de los recursos fiscales; la promoción de la inversión pública, social y privada; la mejoría de los servicios públicos; la sistematización del mantenimiento de la infraestructura urbana y su ampliación al ritmo de las nuevas necesidades y demandas; el mantenimiento y conservación del patrimonio

cultural, artístico e histórico, la participación de la población del futuro por medio del sistema de planeación democrática.

Equipamiento Urbano: Conjunto de edificaciones, elementos funcionales, técnicas y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o se proporcionará servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa.

Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Estructura Urbana: Conjunto de componentes que actúan interrelacionados (suelo, vialidad, transporte, vivienda, equipamiento urbano, infraestructura, imagen urbana, medio ambiente) que constituyen la ciudad.

Etapas del Desarrollo Urbano: Horizonte de planeación para realizar las acciones determinadas en la estrategia de un programa y que pueden ser a corto, mediano y largo plazo.

Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera de trazo de vialidades públicas y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.

Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano.

Fusión: La unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.

Imagen Urbana: Resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónica, urbanística y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, son algunos de los elementos que dan una visión general o parcializada de sus características.

Impacto Ambiental: Alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, a raíz de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso.

Impacto Urbano: Descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico del Estado.

Infraestructura Urbana: Conjunto de sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios que constituyen los nexos o soportes de la movilidad y del funcionamiento de la ciudad.

Instituto: El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero.

Ley: El presente ordenamiento jurídico.

Manifestación de Impacto Ambiental: El documento mediante el cual, se da a conocer, con base en estudios, el impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.

Medidas de Seguridad: Las acciones encaminadas a evitar los daños que puedan causar a la población las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus Reglamentos y los Programas de Desarrollo Urbano.

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

Mejoramiento de Vivienda: Acción dirigida a trabajar la vivienda existente para conservarla o adaptarla, así como al desarrollo normado del crecimiento respecto a sus características físicas.

Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio Estatal.

Parques Urbanos: Las áreas verdes, naturales o inducidas de uso público constituidas dentro del suelo urbano.

Patrimonio Arqueológico: Bienes, muebles e inmuebles de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica, así como los restos humanos, de la flora, de la fauna relacionados con esas culturas.

Patrimonio Artístico: Bienes, muebles e inmuebles que revisten valor estético relevante, dadas sus características de representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales, técnicas utilizadas y otras análogas tales como obras pictóricas, grabados, dibujos, obras escultóricas arquitectónicas, así como las obras o archivos literarios y musicales, cuya importancia o valor sean de interés para el arte.

Patrimonio Cultural y Natural de la Humanidad: Término acuñado por la UNESCO, para proteger y conservar zonas y sitios patrimoniales e históricos engloba monumentos, conjuntos y lugares.

El Patrimonio Histórico y Cultural: El constituido por los inmuebles que presenten valor arquitectónico y los vinculados a la historia Local o Nacional; las plazas, paseos, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan apariencia tradicional; así como los barrios típicos y los característicos de la imagen urbana del sitio.

Planeación del Ordenamiento Territorial: El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.

Polígono de Actuación: Superficie delimitada del suelo que se determina en los programas, a solicitud de la Administración Pública o de los particulares para llevar a cabo acciones determinadas.

Política de Consolidación: Políticas que serán aplicadas a centros urbanos que por su nivel actual de desarrollo sólo requieren de un ordenamiento de su estructura básica, previniendo los efectos negativos de la concentración pero sin afectar su dinámica actual. Estas políticas pretenden captar internamente el potencial del actual proceso de desarrollo de dichos centros.

Política de Impulso: Son aquellas aplicables a los centros urbanos y sistemas rurales que se consideran indispensables para asegurar el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento espacial. Este tipo de políticas supone concentrar gran parte de los recursos destinados al desarrollo urbano en un número reducido de centros de población, o sistemas rurales, para asegurar un efectivo estímulo a su crecimiento. En general corresponden a centros que presentan condiciones altamente favorables para el inicio o esfuerzo de un proceso de desarrollo acelerado y que permitan un crecimiento demográfico acorde con este desarrollo.

Política de Regulación: Aquellas que suponen la disminución del actual ritmo de crecimiento de algunos centros urbanos en los que la concentración está provocando problemas cada vez más agudos de congestión e ineficiencia económica y social. Estas políticas se orientan a rescatar recursos que permiten promover el desarrollo de otras áreas que cuentan con mejores condiciones.

Políticas de Desarrollo Urbano: Lineamientos que orientan la dirección y el carácter del desarrollo urbano de acuerdo con los objetivos de ordenación y regulación del área urbana. Existen tres tipos de políticas:

- 1.- De crecimiento: control, densificación y orientación del área urbana en relación a su demografía y capacidad instalada de infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- 2.- De conservación: preservar y aprovechar los espacios abiertos de uso público.
- 3.- De mejoramiento: regular y propiciar la renovación de la estructura urbana; (sic)

Prevención de Desastres Urbanos: El conjunto de estudios y acciones encaminados a mitigar los efectos que por la presencia de un riesgo urbano de origen natural o artificial, pueda afectar a las comunidades de un centro de población.

Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación, y/o mejoramiento de un centro de población.

Programa Parcial: Establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas menores contenidas en las ciudades. Los programas parciales tienen un carácter especial derivado de ordenación cronológica anticipada a las condiciones particulares de algunas zonas o áreas de la ciudad y de algunos poblados en suelo de conservación.

Propiedad Comunal: Son aquellas tierras, bosques y aguas de una comunidad agraria atribuidas por el Estado con las limitaciones que la Constitución establece, a rancherías, pueblos, congregaciones, precisamente para ser explotadas en común y que son de carácter inalienable, inembargable e imprescriptible.

Propiedad Ejidal: Propiedad de interés social, creada en el artículo 27 Constitucional para campesinos mexicanos por nacimiento, constituida por las tierras, bosques y aguas que el Estado les entrega gratuitamente en propiedad inalienable, intransmisible, inembargable e imprescriptible, sujeto su aprovechamiento y explotación a las modalidades, establecidas por la ley, bajo la orientación del Estado, en cuanto a la organización de su administración interna; basada en la cooperación y el aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos mediante el trabajo de su propio beneficio.

Propiedad Privada: Derecho real que tiene un particular, persona física o moral, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no perjudique a la colectividad.

Propiedad Pública: Derecho real ejercido que asiste a las entidades públicas con personalidad jurídica propia, sobre bienes del dominio público, con las características de ser inalienable, inembargable e imprescriptible.

Recursos Naturales: Elementos que existen en forma natural en un territorio específico. Se clasifican en renovables, que pueden ser conservados o renovados continuamente mediante su explotación racional (tierra agrícola, agua, fauna, bosques); y no renovables, que son aquellos cuya explotación conlleva su extinción (minerales y energéticos de origen mineral).

Regeneración Urbana: Reposición de elementos urbanos deteriorados substituyéndolos para cumplir adecuadamente una función urbana; se aplica básicamente en áreas totalmente deterioradas o zonas de tugurios e involucra reestructuración del esquema funcional básico.

Regularización de la Tenencia de la Tierra: Proceso administrativo por medio del cual se atribuye a alguien la posesión de una porción de territorio mediante un título legalmente expedido por la autoridad competente.

Relotificación: Modificación total o parcial de un proyecto de lotificación autorizado para un fraccionamiento o subdivisión, sin cambiar la clasificación de éste.

Reordenación Urbana: Proceso fundamentado en los Programas de Desarrollo Urbano que tiene como finalidad la reestructuración urbana en el régimen de tenencia de la tierra en el uso, el control de suelo: la estructura de comunicaciones y servicios; la conservación, el mejoramiento y la remodelación y regeneración de elementos y tejidos urbanos fundamentales; la preservación ecológica y la orientación del desarrollo futuro de la ciudad hacia zonas determinadas por el Programa General.

Reserva Ecológica: Área constituida por elementos naturales, cuyo destino es preservar y conservar condiciones de mejoramiento del medio ambiente.

Reserva Territorial: Área que por determinación legal y con base en los Programas será utilizada para el crecimiento de la ciudad o de los centros de población.

Riesgo: Probabilidad de siniestro, con pérdidas de vidas; personas heridas, propiedad dañada y actividad económica detenida, durante un período de referencia en una región dada, para un peligro en particular. Riesgo es el producto de amenaza y la vulnerabilidad. Está clasificado en bajo, medio y alto.

Riesgo Urbano: La suma de indicios de una situación de peligro de desastres, combinada con la vulnerabilidad a dichos desastres, de un centro de población.

Sector Privado: Aquella parte del sistema económico cuyos recursos, bienes o decisiones son propias de los particulares.

Sector Público: Parte del sistema económico u órganos institucionales que integran el gobierno o se hallan bajo su control directo, y que le permiten intervenir de diversas maneras en el proceso socioeconómico del país incluso producir, distribuir bienes y prestar servicios públicos. Está compuesto por una gran variedad de entidades, cuyas transacciones ejercen una influencia de primera magnitud en economía nacional. El sector público tiene también una clasificación administrativa: I) la que comprende a la administración pública centralizada (secretarías y departamentos de estado) y II) la paraestatal, constituida por organismos descentralizados (empresas de participación estatal, instituciones crediticias, fideicomisos, etc.).

Sector Social: Está compuesto por las actividades y funciones propias a las organizaciones, asociaciones, sindicatos, ejidos, comunidades y demás sociedades colectivas cuyas actividades propiedad y resultados económicos pretende satisfacer necesidades directas de los trabajadores y de sus familias.

Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

Servicios Urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente concesionadas para satisfacer las necesidades colectivas en los centros de población.

Subdivisión: La partición o división de terrenos que no requieran el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el Programa General para el suelo de conservación.

Traza Urbana: Estructura básica de una ciudad o parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para un medio urbano existente o en proyecto.

Urbanización en Proceso: Proceso de transformación de los patrones culturales y formas de vida rurales de la población, a patrones culturales y formas de vida urbana, ya sea por concentración de la población en núcleos urbanos o por difusión creciente de los patrones urbanos. Este proceso se da básicamente por la acumulación sucesiva de la población en núcleos urbanos, coincidente con la acumulación de tecnologías y recursos que permiten o han permitido la transformación cultural del medio, manifestada entre otros aspectos, en el desarrollo de diversas actividades diferentes a las agropecuarias y la institución de múltiples elementos de infraestructura y equipamiento de servicios.

Urbano: Todo lo perteneciente, relativo o concerniente a la ciudad o al espacio geográfico urbano.

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

Uso del Suelo: Propósito que se le da a la ocupación o empleo de un terreno, y VALOR (sic), Grado (sic) de utilidad o estimación que tienen para el hombre aquellos bienes de todo tipo, que satisfacen sus necesidades materiales o culturales.

Vialidad: Conjunto de las vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones; distinguiéndose generalmente en el medio urbano como vialidad vehicular, vialidad peatonal y vialidad especial, destinada esta última a la circulación de vehículos especiales. En cuanto a la extensión territorial considerada puede ser: local, urbana, suburbana, regional, estatal y nacional.

Vivienda: Conjunto de espacios habitables y de servicios construidos, más aquellos espacios no construidos donde se realizan actividades complementarias y necesarias según el medio y las pautas sociales para satisfacer la función de habitar.

Vulnerabilidad: Susceptibilidad de sufrir un daño. Grado de pérdida (de 0% a 100%) como resultado de un fenómeno destructivo sobre las personas, bienes, servicios y entorno.

Zona Arqueológica: Aquella área que comprende varios monumentos prehispánicos, muebles o inmuebles que conservan un carácter relevante y son testimonio fehaciente de los acontecimientos sociales, políticos y religiosos de su época y son muestra viva de una cultura determinada.

Zona de Riesgo: Aquella que representa un peligro para la comunidad, así como para los organismos vivos que integran el ecosistema. La zona que haya sido afectada por fenómenos naturales, por explotaciones o por aprovechamiento de cualquier género, que presenten peligros permanentes o accidentales.

Zona Federal: (Se requiere una definición general congruente a la Legislación Federal referida a la colindancia de áreas con ríos, lagunas, mares, etc.).

En materia de aguas la faja de diez metros de anchura contigua al cauce de las corrientes o vasos de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontalmente a partir de nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la rivera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor a cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por la Comisión Nacional del Agua. Por su propiedad: predio, área o zona de propiedad nacional.

Zona Metropolitana: Superficie territorial correspondiente a una metrópoli, incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central, en dependencia económica directa y en proximidad física. Debe estar definida y delimitada en términos legales pero no necesariamente coincidir con la realidad geográfica espacial o económico espacial.

Zonificación: La división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos específicos en cada una de ellas, determinando las normas de ordenación correspondiente.

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

- I.- La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II.- El Desarrollo Equilibrado del Estado, armonizando las relaciones entre la Ciudad y el campo, mediante la adecuada distribución de los centros de población en el territorio del mismo;
- III.- La distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano;
- IV.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental en relación con los efectos derivados de los servicios en los centros de población;
- V.- La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado;
- VI.- La adecuada interrelación socioeconómica de las regiones y los centros de población;
- VII.- El fortalecimiento y consolidación de centros de población de dimensiones medias, de acuerdo a las características de cada región, a fin de evitar la dispersión de la población, así como la excesiva concentración de la misma;
- VIII.- La descongestión de las zonas metropolitanas;
- IX.- La elaboración, aprobación, ejecución y administración de Planes de Desarrollo Urbano, con una amplia participación social, que tiendan a orientar el proceso de urbanización en favor de los sectores mayoritarios de la población;
- X.- La protección de los usos y costumbres de asentamientos humanos rurales y de comunidades indígenas;
- XI.- La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- XII.- La creación y el mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zona de trabajo, vivienda y creación;
- XIII.- La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XIV.- El aprovechamiento de los elementos naturales en beneficio social, procurando la conservación del equilibrio ecológico;
- XV.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XVI.- La incorporación de medidas correctivas y restrictivas en el control del uso del suelo, para mitigar la presencia de riesgos urbanos en los centros de población;
- XVII.- La preservación del patrimonio histórico y cultural de los centros de población;
- XVIII.- La formulación de políticas de vivienda popular, así como la promoción de obras, para que todos los habitantes del Estado cuenten con una vivienda digna y decorosa;
- XIX.- La regulación del mercado de terrenos, así como el de los muebles destinados a la vivienda de interés social y popular, por medio de la constitución de reservas territoriales patrimoniales, el fomento de fraccionamientos populares de urbanización progresiva y las demás medidas que tiendan a evitar la especulación del suelo;

XX.- La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional urbano;

XXI.- La participación social en la planeación de Desarrollo Urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos, y

XXII.- Las demás acciones que persigan la consecución de los fines establecidos por esta Ley.

ARTICULO 4o.- Se consideran causas de utilidad pública:

I.- La aplicación de Planes de Desarrollo Urbano;

II.- La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III.- El fraccionamiento de terrenos para vivienda de interés social y popular, cuando cumplan con la normatividad vigente, así como de beneficio social;

IV.- La construcción de conjuntos habitacionales de interés social y popular cuando cumplan con la normatividad vigente;

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

VI.- La constitución de reservas territoriales para el crecimiento ordenado de los centros de población;

VII.- La Regularización de la Tenencia de la Tierra en los centros de población;

VIII.- La preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población;

IX.- La protección, conservación y recuperación del patrimonio natural, histórico y cultural de los centros de población;

X.- La creación de zona de salvaguarda, amortiguamiento y de desarrollo controlado, en áreas contiguas a industrias y en todas aquellas que realicen actividades altamente riesgosas, para prevenir desastres urbanos, y

XI.- La reubicación en áreas o predios aptos para el Desarrollo Urbano, de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción.

CAPITULO II DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACION DE AUTORIDADES

ARTICULO 5o.- Las atribuciones concurrentes en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas por las autoridades Estatales y Municipales, en los ámbitos de competencia que les determina esta Ley.

ARTICULO 6o.- Corresponde al Congreso del Estado decretar la fundación de los centros de población, conforme a las previsiones del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 7o.- Son atribuciones del Ejecutivo del Estado:

I.- Conducir y evaluar las políticas estatales de desarrollo urbano y vivienda de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II.- Formular, aprobar, administrar, evaluar, revisar y actualizar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el Programa Sectorial de Vivienda, así como los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, en coordinación con los Municipios involucrados;

III.- Dictaminar previamente a su expedición, la congruencia de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

IV.- Coadyuvar con los Municipios, en el establecimiento de mecanismos para evitar la presencia de riesgos urbanos;

V.- Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento, dentro del territorio del Estado, del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y del Programa Sectorial de Vivienda;

VI.- Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con los Municipios del Estado, en las materias a que se refiere esta Ley;

VII.- Otorgar asesoría y apoyo técnico a los Municipios que lo soliciten en materia de planeación y administración del desarrollo urbano y la vivienda;

VIII.- Convenir con los Municipios a solicitud expresa de su Ayuntamiento, la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables;

IX.- Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de los planes y programas de desarrollo urbano, así como tramitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado;

X.- Participar de manera conjunta y coordinada, con los Municipios involucrados, en la ordenación y regulación de conurbaciones intraestatales;

XI.- Participar de manera conjunta y coordinada, con los Municipios involucrados, otras entidades federativas y la federación, en la ordenación y regulación de las conurbaciones interestatales, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos y a los convenios de conurbación respectivos;

XII.- Vigilar que las autorizaciones que expidan los Municipios cumplan con las disposiciones de esta Ley, de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas en la materia y, en su caso, emitir las recomendaciones para su revocación, cuando éstas contravengan dichas disposiciones;

XIII.- Dictar las medidas económicas y administrativas para promover a la exacta observancia de la planeación urbana, en los términos de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XIV.- Regularizar, con la participación de los Municipios, la tenencia de la tierra urbana, y en los casos previstos en esta Ley;

XV.- Proceder, conforme a la Ley respectiva, a la expropiación de bienes inmuebles de propiedad privada, por causa de utilidad pública, previo dictamen de compatibilidad urbanística e integración del expediente técnico que al respecto elabore la Secretaría;

XVI.- Participar con los Municipios en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio histórico y cultural y en la preservación del equilibrio ecológico de los centros de población;

XVII.- Constituir y administrar, en coordinación con los Municipios respectivos, reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

XVIII.- Promover ante el Ejecutivo Federal, conforme a la Legislación Agraria, la desincorporación del régimen ejidal o comunal de suelo de origen social, para la constitución de reservas territoriales y la ejecución de Planes de Desarrollo Urbano y Vivienda;

XIX.- Proponer al Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población;

XX.- Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXI.- Establecer las medidas tendientes a desalentar la especulación del suelo para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, en los términos de la presente Ley y las disposiciones jurídicas aplicables;

XXII.- Promover la participación ciudadana de la formulación, ejecución, evaluación y revisión de los Planos (sic) y Programas de Desarrollo Urbano y del Programa Estatal Sectorial de Vivienda;

XXIII.- Resolver los acuerdos previstos en esta Ley; y

XXIV.- Las demás que le atribuyan esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

ARTICULO 8o.- Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorga esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que el Gobernador deba ejercer directamente o por conducto del Instituto, por disposición expresa de ésta u otras disposiciones jurídicas.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero, u otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas.

Las dependencias y entidades estatales y municipales cuyas atribuciones se relacionen con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, deberán observar en su ejercicio las disposiciones de esta Ley y de los ordenamientos que de la misma se deriven.

ARTICULO 9o.- Corresponden a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las atribuciones siguientes:

I.- Formular, aprobar, administrar y revisar los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los que de éstos se deriven, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III.- Administrar la zonificación urbana contenida en los Planes de Desarrollo Urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;

IV.- Enviar al Ejecutivo del Estado, los Planes de Desarrollo Urbano que aprueben, así como sus reformas o abrogación, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado;

V.- Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que administren;

VI.- Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población y al Ejecutivo del Estado la constitución de reservas territoriales;

VII.- Participar conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación respectivos, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas;

VIII.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

IX.- Autorizar la ampliación y delimitación de las zonas urbanas ejidales, en estricto apego a lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de centros de población;

X.- Expedir los Reglamentos y las disposiciones administrativas necesarias tendientes a regular los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los derivados de éstos;

XI.- Otorgar o negar las autorizaciones, licencias y permisos de usos de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con esta Ley, con los planes y programas de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables, así como en lo establecido en las Leyes y Reglamentos Federales, Estatales y Municipales en materia ambiental, por cuanto a la obligatoriedad de la presentación previa de los estudios, evaluaciones, autorizaciones y resolutivos en materia

de impacto ambiental, así como de las autorizaciones para la explotación y aprovechamiento de los recursos naturales, expedidas por las autoridades correspondientes. (REFORMADA, P.O. 14 DE OCTUBRE DE 2005)

XII.- Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica de los centros de población, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII.- Coordinarse con el Estado en la formulación, ejecución y evaluación del Programa Estatal de Vivienda;

XIV.- Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, de los Planes de Desarrollo Urbano y de las demás disposiciones municipales aplicables e imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XV.- Establecer en los Planes de Desarrollo Urbano, cuando un inmueble tiene el derecho de vistas, con base en su situación geográfica;

XVI.- Coordinarse con el Estado en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio histórico y cultural;

XVII.- Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XVIII.- Informar y orientar a los particulares respecto de los trámites sobre permisos, licencias o autorizaciones, con el fin de facilitar su gestión;

XIX.- Celebrar con el Ejecutivo del Estado, con otros Municipios o con los Sectores Social y Privado, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XX.- Prestar los servicios públicos municipales, así como coordinarse y asociarse con el Estado y con otros Municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales de acuerdo con la presente Ley y demás disposiciones en vigor;

XXI.- Informar y difundir permanentemente sobre la existencia y aplicación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XXII.- Establecer los mecanismos para que la ciudadanía promueva y gestione la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbanos, necesarias en su comunidad;

XXIII.- Establecer, en coordinación con el Estado, los mecanismos que permitan prevenir desastres urbanos, a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población;

XXIV.- Evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, en derechos de vía y en zonas de salvaguarda y de desarrollo controlado contiguas a industrias que realicen actividades altamente riesgosas, y

XXV.- Las demás que le otorgue la presente Ley y las disposiciones legales relativas.

ARTÍCULO 10.- Las atribuciones que otorga esta Ley a los Municipios, serán ejercidas por los Presidentes Municipales, a través de las dependencias de la Administración Pública Municipal competentes, salvo las que deban ejercer directamente los Ayuntamientos, por disposición expresa de esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 11.- En el ejercicio de las atribuciones que les otorga esta Ley, el Estado y los Municipios podrán coordinarse y asociarse entre sí o el Estado con la Federación, con la participación de los Municipios, a efecto de realizar las funciones que les correspondan y de llevar a cabo la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos, cuando así lo requiera el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, así como la promoción y apoyo para que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa.

ARTÍCULO 12.- Los convenios y acuerdos de coordinación que suscriban el Ejecutivo Estatal y los Municipios en las materias a que se refiere esta Ley, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los objetivos del convenio o acuerdo, que deberá ser congruente con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;

II.- Las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes, especificando su destino y su forma de administración;

III.- Las dependencias y entidades que llevarán a cabo las acciones e inversiones a las que se comprometen las partes; y

IV.- La vigencia del convenio o de acuerdo, así como el procedimiento aplicable para el caso de controversias y, en su caso, de prórroga.

CAPITULO III DE LOS ORGANISMOS AUXILIARES

ARTÍCULO 13.- Son Organismos Auxiliares:

I.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;

II.- El Consejo de Urbanismo de los Municipios; y

III.- El Consejo Ciudadano Municipal.

ARTICULO 14.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, es una instancia permanente de participación social para la asesoría y consulta del Ejecutivo Estatal en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, de desarrollo urbano de los centros de población y de vivienda, que estará integrado por:

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

II.- Un Coordinador Ejecutivo, que será un representante ciudadano y profesionista en desarrollo urbano, a propuesta de una terna del Ejecutivo Estatal y seleccionado en el interior de la asamblea;

III.- Dos Secretarios Técnicos que serán el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Secretario de Desarrollo Social;

IV.- Un Comité Técnico, integrado por un Secretario Técnico y un representante de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del Colegio de Arquitectos de Guerrero, A.C., del Colegio de Arquitectos Urbanistas, del Colegio de Ingenieros Civiles de Guerrero, A.C., de las Escuelas de Ingeniería Civil y de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Guerrero, de la Escuela de Arquitectura del Instituto Tecnológico de Acapulco, de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Americana de Acapulco y de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Loyola, y los Colegios con registro conforme a la Ley de Profesiones del Estado de Guerrero;

V.- Los Consejos Ciudadanos Municipales de la jurisdicción de los asuntos a tratar en el seno de la Comisión, cuando le competa al municipio;

VI.- Invitados especiales: para casos especiales se podrá invitar a entidades Municipales, Estatales y Federales, así como a todas aquellas asociaciones y agrupaciones del ámbito Local, Regional o Estatal que no sean parte de esta Comisión.

Por cada miembro propietario deberá acreditarse un suplente. En el caso de Servidores Públicos, el suplente deberá tener el nivel jerárquico inmediatamente inferior al propietario. Los cargos de (sic) Comité serán honoríficos.

ARTICULO 15.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado tendrá los siguientes objetivos:

I.- Instaurar un proceso permanente de amplia participación social en la toma de decisiones relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano del Estado;

II.- Fomentar el seguimiento, la vigilancia y la evaluación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

III.- Promover la recepción de opiniones y sugerencias de los diversos sectores sociales, para su consideración en los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano del Estado;

IV.- Vigilar el cumplimiento de los planes y programas de ordenamiento territorial y garantizar a la ciudadanía información permanente en la materia;

V.- Apoyar la eficaz ejecución de las acciones previstas en los programas de desarrollo urbano, a través del consenso y los compromisos entre el Gobierno del Estado y los sectores social y privado.

ARTICULO 16.- La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

I.- Coadyuvar, con la participación de los sectores de la comunidad, en la elaboración, actualización y vigilancia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

II.- Fomentar la concertación entre las autoridades competentes y los sectores social y privado, para la aplicación local del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de los planes municipales en la materia y de los derivados de éstos;

III.- Ser conducto, ante las autoridades competentes, de las observaciones y propuestas que realice la comunidad al Consejo de Urbanismo en materia de desarrollo urbano;

IV.- Aportar criterios sobre las políticas estatales y municipales de asentamientos humanos y desarrollo urbano;

V.- Proponer estrategias y medidas jurídicas y administrativas para el logro de los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

VI.- Difundir permanentemente entre la comunidad, tópicos relativos al Desarrollo Urbano;

VII.- Promover la capacitación técnica de los Servidores Públicos Estatales y Municipales encargados de la gestión urbana;

VIII.- Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable de los centros de población;

IX.- Sugerir Planes y Programas de Desarrollo Urbano que respondan a las necesidades y aspiraciones de las comunidades del Estado;

X.- Proponer los criterios y parámetros básicos para el desarrollo sustentable de los centros de población;

XI.- Formular y aprobar su Reglamento Interno; y

XII.- Las demás que le determine esta Ley y otros Ordenamientos Jurídicos.

La Comisión Consultiva regulará su organización y funcionamiento en su Reglamento Interno.

ARTICULO 17.- El Consejo de Urbanismo es un órgano de consulta para favorecer la coordinación entre las distintas dependencias y entidades públicas en el estudio de los problemas urbanos de cada ciudad y para auspiciar la participación ciudadana.

ARTÍCULO 18.- Los Consejos de Urbanismo de los Municipios, estarán integrados por:

I.- Un Presidente Honorario, que será el Presidente Municipal;

II.- Un Coordinador Ejecutivo, que será un representante ciudadano profesionalista titulado y relacionado con el desarrollo urbano, nombrado por mayoría de la asamblea. El Presidente honorario tendrá facultad de voto a la elección del Coordinador Ejecutivo, en caso de desavenencias o causas graves;

III.- Dos Secretarios Técnicos, que será el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Secretario de Planeación Municipales, o su equivalente;

IV.- Un Comité Técnico integrado por un Secretario Ejecutivo, el Director de Desarrollo Urbano, un representante del Colegio de Arquitectos, uno del Colegio de Ingenieros Civiles, uno del Colegio de Ingenieros-Arquitectos, uno del Colegio de Urbanistas, uno de las Escuelas de Arquitectura e Ingeniería Civil y de no existir éstas, un representante ciudadano profesionalista arraigado en la localidad;

V.- Vocales representados por el Consejo Ciudadano Municipal y de no existir éste, integrará profesionistas en la materia con presencia en la localidad;

VI.- Invitados Especiales: Las personas que por su experiencia o conocimientos puedan aportar importante colaboración al desarrollo de los trabajos del Consejo y las entidades municipales, estatales y federales.

Dentro de la partida presupuestal para la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, los Ayuntamientos preverán el gasto destinado a apoyar al adecuado desarrollo de las funciones de su respectivo Consejo de Desarrollo Urbano, conforme a la capacidad financiera del Municipio y a la disponibilidad de recursos. El ejercicio de dichos recursos se sujetará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

ARTICULO 19.- El Consejo de Urbanismo en cada uno de los Municipios, tendrá los objetivos siguientes:

I.- Promover la participación social para el Desarrollo Urbano integral del Municipio;

II.- Promover el Desarrollo Urbano integral del municipio, optimizando el aprovechamiento de los recursos para el bienestar de sus habitantes;

III.- Coadyuvar con las autoridades municipales en la formulación, ejecución y evaluación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

IV.- Ser Organismo de promoción, participación, evaluación y consulta de los proyectos que imparten el desarrollo urbano integral del Municipio;

V.- Proponer y alentar la realización de acciones para la motivación y reducción de riesgos urbanos;

VI.- Dar seguimiento y evaluar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables en el Municipio;

VII.- Difundir los Planes, Programas, Proyectos y Obras de Desarrollo Urbano;

VIII.- Proponer a las Autoridades Municipales, las prioridades para el ejercicio presupuestal anual, en materia de desarrollo urbano;

IX.- Promover y realizar actividades que induzcan al fortalecimiento municipal, en la materia; y

X.- Participar en la planeación Nacional, Estatal, Regional y Municipal, que incida en el desarrollo urbano municipal y su área de influencia.

ARTICULO 20.- El Consejo de Urbanismo de los Municipios, tendrán (sic) las siguientes funciones:

I.- Impulsar el desarrollo urbano en el municipio en forma ordenada, equilibrada, equitativa y participativa;

II.- Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable de los centros de población del municipio;

III.- Informar permanentemente a la comunidad sobre los aspectos vinculados con el desarrollo urbano que se traten en la asamblea;

IV.- Difundir entre las comunidades tópicos relativos al desarrollo urbano;

V.- Convocar a foros de consulta ciudadana sobre la conducción, orientación y evaluación de la política de desarrollo urbano expresada en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Municipio, cuando menos dos veces al año, para la elaboración, revisión, seguimiento y evaluación de los planes, proyectos y obras de desarrollo urbano integral del municipio;

VI.- Ejecutar Programas de participación social para el desarrollo urbano integral del municipio;

VII.- Promover y coordinar la participación y colaboración ciudadana en la formulación, revisión, seguimiento y evaluación de los planes, programas, proyectos y obras de desarrollo integral del municipio;

VIII.- Proponer Planes y Programas de Desarrollo Urbano que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad;

IX.- Promover entre las comunidades de los centros de población del municipio, la formulación de propuestas de acciones e inversiones, que propondrá para su incorporación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a la programación anual de la inversión pública Estatal y Municipal;

X.- Proponer al municipio la dotación de servicios urbanos o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran la comunidad;

XI.- Proponer al Ayuntamiento y/o al Estado, la adquisición o expropiación por causa de utilidad pública, de inmuebles para el desarrollo urbano;

XII.- Canalizar ante las autoridades competentes, las quejas y denuncias de la ciudadanía, por incumplimiento de esta Ley, de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y de las disposiciones jurídicas que regulen las construcciones y fraccionamientos;

XIII.- Promover ante las autoridades competentes, la nulidad de las licencias, permisos, autorizaciones, concesiones o constancias de uso del suelo, que se expidan en contravención a esta Ley, sus Reglamentos o los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables;

XIV.- Solicitar a las autoridades competentes, la aplicación de medidas de seguridad y sanciones, en caso de obras y acciones que no cumplan con las disposiciones sobre construcción, fraccionamientos o ambientales en los centros de población;

XV.- Formular propuestas de acciones e inversiones para el desarrollo urbano de los centros de población del municipio, con el objeto de proponer su integración al Programa Anual de Trabajo del Municipio, así como sobre dicho programa anual, previamente a su aprobación;

XVI.- Conocer y opinar sobre el informe anual de actividades del municipio, en lo que se refiere a las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano;

XVII.- Captar las necesidades de los centros de población del municipio y de sus comunidades, a través de la participación de la sociedad organizada;

XVIII.- Difundir, dar seguimiento y evaluar el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano aplicables en el municipio, así como proponer su actualización;

XIX.- Promover la capacitación de los servidores públicos responsables de la gestión urbana;

XX.- Proponer al municipio, los apoyos presupuestales que requiera para sufragar los gastos del Comité;

XXI.- Promover y apoyar campañas para evitar la ocupación de zonas de salvaguarda, de alto riesgo urbano y de derechos de vía, así como, la reubicación de la población asentada en las mismas;

XXII.- Elaborar y aprobar su Reglamento Interno, y

XXIII.- Las demás que le determine esta Ley y otros ordenamientos jurídicos.

ARTICULO 21.- El Consejo celebrará sesiones ordinarias bimensuales, y dos extraordinarias a las que convoque su Presidente o por lo menos 3 de sus miembros.

ARTICULO 22.- El Consejo Ciudadano Municipal es un organismo auxiliar, representante de los intereses de la comunidad, que podrá constituirse con personalidad jurídica y patrimonio propio ante notario público, con el propósito de opinar, y asumir responsabilidades en todas aquellas acciones de interés público relacionadas con las demandas de la población en materia de desarrollo urbano, asimismo promover la elaboración y ejecución de programas y proyectos que redunden en el desarrollo económico y social de la entidad Municipal. Este consejo estará integrado por fraccionadores, asociación de hoteleros, asociación de comerciantes, asociación de transportistas, asociación de profesionistas, asociación de restauranteros, asociación de periodistas, presidentes de colonias, instituciones educativas, cámaras de comercio, agrupación de ejidatarios y por asociaciones en general con representatividad municipal que estén legalmente constituidos; y de no existir éstos, profesionistas arraigados en la localidad.

Este Consejo tendrá la siguiente estructura:

I.- Un Presidente Ejecutivo, designado por la mayoría de los miembros del consejo ciudadano.

II.- Un Vicepresidente.

III.- Un Secretario.

IV.- Un Tesorero.

V.- Cuatro Vocales.

El Consejo Ciudadano para atender adecuadamente todos los aspectos del desarrollo urbano podrá crear comités auxiliares en los rubros de desarrollo social, urbano, económico, rural y para el fortalecimiento de la participación ciudadana.

ARTICULO 23.- Los Consejos Ciudadanos Municipales tendrán los siguientes objetivos:

I.- Representar los intereses de la comunidad en las acciones que se deriven del desarrollo urbano del municipio;

II.- Apoyar, coadyuvar y plantear alternativas a las autoridades gubernamentales en los tres niveles de gobierno para la toma de decisiones de manera conjunta en los asuntos de interés general vinculados con el desarrollo del sector social;

III.- Promover, estimular y organizar la amplia participación ciudadana en materia de desarrollo urbano;

IV.- Proponer la ejecución y realización de obras y/o servicios, que resulten del análisis de las demandas de la población previo estudio de factibilidad;

V.- Promover y proponer todos aquellos actos e iniciativas que interesen al municipio en los tópicos del desarrollo urbano;

VI.- Promover la realización de estudios y proyectos para impulsar el adecuado desarrollo económico, ecológico, urbano, rural y social del municipio respectivo.

ARTICULO 24.- Los Consejos Ciudadanos Municipales tendrán las siguientes funciones:

I.- Opinar sobre los programas de obras públicas y sobre la prestación de servicios públicos de interés para el municipio;

- II.- Recibir los planteamientos, planes y programas que coadyuven al desarrollo integral del municipio para su opinión;
- III.- Promover y coordinar la participación ciudadana en la elaboración, revisión, seguimiento y evaluación de los planes, programas, proyectos y obras de desarrollo urbano;
- IV.- Difundir y vigilar que se dé cumplimiento a la operatividad de los planes directores urbanos;
- V.- Convocar a foros de consulta ciudadana para la conducción, orientación y evaluación de la política en materia de desarrollo urbano expresada en los planes directores integrales;
- VI.- Promover un programa integral para el rescate de arte y cultura regional;
- VII.- Promover e impulsar un programa integral para el desarrollo urbano de las poblaciones urbanas, suburbanas y rurales;
- VIII.- Captar las diferentes necesidades de la sociedad y proponer su solución de manera prioritaria;
- IX.- Concertar acciones tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra, así como promover la dotación de la infraestructura básica de servicios municipales en las localidades;
- X.- Promover programas de vivienda de interés social, con los sectores público y privado;
- XI.- Establecer un programa integral para la rehabilitación de los barrios históricos con la participación de los tres niveles de gobierno y el sector social;
- XII.- Solicitar a las autoridades locales, previo dictamen técnico la expedición de órdenes de retiro, modificación, demolición o restauración de obras que no cumplan con las disposiciones legales vigentes;
- XIII.- Proponer acciones para el programa anual de trabajo del municipio respectivo;
- XIV.- Informar a la comunidad periódicamente sobre los asuntos que se traten en el Consejo Ciudadano;
- XV.- Vigilar el debido cumplimiento de leyes, reglamentos y normas aplicables en el desarrollo urbano de las localidades y en caso de incumplimiento, solicitar a las autoridades estatales o federales se investiguen las causas que interfieran en el caso.

**TITULO SEGUNDO
DEL SISTEMA DE PLANEACION DE DESARROLLO URBANO**

**CAPITULO UNICO
DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO**

ARTICULO 25.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se llevará a cabo mediante un Sistema Estatal de Planeación Urbana integrado por los siguientes Planes y Programas:

- I.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- II.- De los planes de ordenación de las zonas conurbadas interestatales;
- III.- Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano;
- IV.- Los Planes de Zonas Metropolitanas y los Planes de Conurbación Intermunicipal;
- V.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;
- VI.- Los Planes de Desarrollo Urbano de centros de población;

VII.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;

VIII.- Los Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano; y

IX.- Los Esquemas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 26.- La formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los Planes de Desarrollo Urbano se llevará a cabo con la participación de los sectores social y privado. La aprobación y modificación de dichos Planes se sujetará a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 27.- Los Planes de Desarrollo Urbano deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado, en un plazo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 28.- Los Planes de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley, serán sometidos a un proceso constante de revisión. Su modificación o cancelación se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación.

ARTICULO 29.- Los Planes de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados de acuerdo a la Ley, los estatales y regionales cada seis años y los municipales cada tres años.

ARTICULO 30.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los criterios generales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, la regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Guerrero y en las Normas Oficiales Mexicanas en materia ecológica.

SECCION PRIMERA DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 31.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, aplicables en el territorio del Estado, cuyo objeto es definir la estrategia del desarrollo urbano y sus líneas generales de acción, que servirán de marco para los demás planes que esta Ley establece.

ARTICULO 32.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá ser congruente con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, así como con el ordenamiento ecológico del territorio y contener, por lo menos, lo siguiente:

I.- Su ubicación en el contexto de la Planeación Nacional, Regional y Estatal del Desarrollo Económico y Social.

II.- El diagnóstico y las proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

- a) La distribución territorial de las actividades económicas y de la población;
- b) Las regiones de atención prioritaria;
- c) Las comunidades indígenas;
- d) El Sistema Estatal de ciudades;
- e) El Desarrollo Institucional en materia de desarrollo urbano;
- f) La vocación del suelo en relación a las actividades económicas que afecten al desarrollo urbano;
- g) El análisis de riesgos urbanos en los centros de población;
- h) El desarrollo de las comunicaciones y transportes en la entidad; y
- i) El equipamiento urbano y los servicios públicos.

III.- La definición de objetivos, políticas y estrategias generales para orientar:

- a) El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sustentable de los centros de población;
- b) La conformación, consolidación y ordenamiento del sistema urbano de los centros de población que lo integran;
- c) La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- d) La regulación ambiental de los asentamientos humanos;
- e) La preservación de las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico;
- f) El establecimiento de medidas y acciones que mitiguen los riesgos urbanos de los centros de población;
- g) La atención de las comunidades indígenas y su integración regional;
- h) Los mecanismos para alentar la permanencia de la población en el medio rural y promover el desarrollo de los centros de población de interés regional, y
- i) La definición de corredores prioritarios de desarrollo regional y urbano.

IV.- Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal en la materia, y

V.- La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el Plan y los estímulos de orden económico para los mismos efectos.

SECCION SEGUNDA DE LOS PLANES DE ORDENACION DE ZONAS CONURBADAS INTERESTATALES

ARTICULO 33.- Los Planes de ordenación de zonas conurbadas interestatales, tienen como finalidad ordenar y regular el desarrollo urbano de centros de población ubicados en el territorio de dos o más Estados, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de interés común en la zona conurbada. Dichos Planes contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- La congruencia del Plan, con los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y con los Programas Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo;

II.- La delimitación de la zona conurbada;

III.- Las acciones e inversiones comunes que se convengan, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de la zona conurbada;

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

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

Con base en estos Planes, los Municipios involucrados expedirán los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y de Centros de Población.

ARTICULO 34.- Los Programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en la Ley General de los Asentamientos Humanos.

SECCION TERCERA DE LOS PLANES REGIONALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 35.- Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano tendrán como objetivo principal, promover el desarrollo regional de los Municipios del Estado, compatibilizando las acciones, obras y servicios de interés

común en regiones que abarquen el territorio de más de un municipio, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren. Dichos Planes contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- La delimitación territorial de la región;

II.- El análisis, por lo menos, de los aspectos siguientes:

- a) El Sistema Regional de localidades;
- b) Las comunidades indígenas;
- c) El Sistema Regional de enlace;
- d) La identificación de los recursos naturales aprovechables;
- e) La infraestructura regional;
- f) Los usos primarios del suelo;
- g) La oferta regional de servicios y equipamiento;
- h) Las principales actividades económicas de la región, e
- i) El patrimonio histórico y cultural.

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

IV.- Los lineamientos y estrategias para:

- a) Propiciar el desarrollo equilibrado y sustentable de la región en el corto, mediano y largo plazo;
- b) Programar y coordinar las inversiones públicas estatal y municipales;
- c) Fortalecer y ampliar los Programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales;
- d) La atención e integración regional de las comunidades Indígenas.

V.- La proyección de acciones desde una perspectiva regional;

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

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

VIII.- La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades estatales y municipales, cuya competencia u objetos se relacione con el desarrollo regional y urbano.

SECCION CUARTA DE LOS PLANES DE ZONAS METROPOLITANAS Y DE LOS PLANES DE CONURBACION INTERMUNICIPAL

ARTICULO 36.- Los Planes de ordenación de zonas conurbadas intraestatales, tienen como finalidad ordenar y regular el desarrollo urbano de los centros de población ubicados en el territorio de dos o más Municipios del

Estado, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, de interés común en la zona conurbada. Dichos planes contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- La congruencia del Plan, con los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo Urbano y con los Programas Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo;

II.- La delimitación de la zona conurbada;

III.- Las acciones e inversiones comunes que se convengan, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de la zona conurbada;

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

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

Con base en estos planes, los Municipios involucrados expedirán los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y de Centros de Población.

ARTÍCULO 37.- Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas Intraestatales, se regirán por lo dispuesto en la Ley General de los Asentamientos Humanos.

SECCION QUINTA DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 38.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano deberán ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, con el Plan de Ordenación de la Zona Conurbada o Regional aplicable así como con el programa municipal de desarrollo respectivo y deberán contener, por lo menos lo siguiente:

I.- Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Estado, la Región y del Municipio;

II.- Las determinaciones relativas a:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del Municipio;

b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;

c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

d) La zonificación primaria, señalando en todo caso, el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

e) La vialidad y el transporte;

f) La infraestructura, equipamiento y servicios humanos;

g) El análisis sobre riesgos urbanos en los centros de población, y

h) La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera, de acuerdo a la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

III.- Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;

IV.- Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación y ejercicio de las inversiones de las dependencias y entidades municipales, por cada uno de los componentes de desarrollo urbano;

V.- Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;

- VI.- Las áreas de alto nivel ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del Municipio;
- VII.- Los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente en asentamientos humanos urbano (sic) y rurales;
- VIII.- La propuesta de las áreas de crecimiento de los centros de población, y
- IX.- La propuesta de medidas y acciones que mitiguen los riesgos urbanos; así como las zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en las que se realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Quando un municipio esté ocupado fundamentalmente por un centro de población dominante de tal modo que sea impropio la planeación interurbana de su territorio, el Plan Municipal deberá contener los elementos propios de un Plan de Desarrollo Urbano de centro de población.

SECCION SEXTA DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACION

ARTICULO 39.- Los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población tienen por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de los centros de población; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de éstos y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas destinadas a su crecimiento, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar el nivel de vida de la población. Dichos planes, deberán ser congruentes con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente y contener, por lo menos lo siguiente:

- I.- Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio y su integración regional;
- II.- Las determinaciones relativas a:
 - a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población;
 - b) Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;
 - c) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
 - d) La zonificación primaria, señalando en todo caso, el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;
 - e) La vialidad y el transporte;
 - f) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
 - g) La atención de emergencias y contingencias urbanas, la prevención de desastres urbanos, la protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la legislación aplicable.
- III.- Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
- IV.- Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;
- V.- Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa;
- VI.- El establecimiento y preservación de las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del centro de población;
- VII.- La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente en el centro de población;

VIII.- El establecimiento de las áreas de crecimiento;

IX.- Las medidas y acciones tendientes a mitigar los riesgos urbanos, y

X.- La determinación de zonas intermedias de salvaguarda y de desarrollo controlado en las áreas en que se realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Será necesaria la existencia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la aprobación y entrada en vigor de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

SECCION SEPTIMA DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 40.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos Planes serán congruentes con los Planes de Desarrollo Urbano del Centro de Población del que deriven y contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- La referencia del Plan del cual derivan, indicando en su caso el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;

II.- Las políticas y los objetivos del Plan;

III.- La delimitación de las áreas o zonas que comprende;

IV.- La descripción del estado actual del área o zona de sus aprovechamientos predominantes o de la problemática que presenta;

V.- Los regímenes de tenencia existentes en el área o zona a que se refiere;

VI.- La zonificación secundaria;

VII.- Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trate;

VIII.- La programación de las obras o servicios señalados, las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona;

IX.- Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;

X.- Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, y

XI.- En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del Plan.

SECCION OCTAVA DE LOS PLANES SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 41.- Los Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano, se referirán a las líneas sectoriales de acción específica en materia de transporte, vialidad, equipamiento, vivienda o infraestructura urbana y las que por su naturaleza sean necesarias. Dichos Planes serán congruentes con el Plan de Desarrollo Urbano de Centros de Población del que deriven y contendrán, por lo menos, lo siguiente:

I.- La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que se trate;

II.- Las previsiones presupuestales y los medios de financiamiento, y

III.- Los plazos de inicio, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios materia del Plan.

SECCION NOVENA DE LOS ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 42.- Los Esquemas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, son un instrumento de planeación de carácter técnico administrativo que tienen por objeto ordenar y orientar el crecimiento urbano de los centros de población de manera equilibrada y racional a corto y mediano plazo para dar solución a los diversos problemas que adolecen las localidades que se encuentran en el rango poblacional menor a los 10,000 habitantes y que ameriten la aplicación de normas de planificación urbana. Dichos esquemas deberán ser congruentes con las condicionantes sectoriales de desarrollo urbano vigentes y en plena operatividad y contener, por lo menos lo siguiente:

I.- Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio y su integración regional;

II.- Las determinantes relativas a:

a) Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población;

b) Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;

c) La zonificación primaria, señalando el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;

d) La vialidad y el transporte;

e) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

f) La atención de emergencias y contingencias urbanas y la preservación del equilibrio ecológico.

III.- Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;

IV.- Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;

V.- La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el Programa;

VI.- El establecimiento de las áreas de crecimiento, y

VII.- Las medidas y acciones tendientes a mitigar los riesgos urbanos.

TITULO TERCERO DEL DESARROLLO URBANO REGIONAL Y SECTORIAL

CAPITULO I DE LAS CONURBACIONES

ARTICULO 43.- En el caso de zonas de conurbación interestatales en las que participe el Estado con otras entidades federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 44.- El fenómeno de conurbación intraestatal se presenta cuando dos o más centros de población, de dos o más Municipios del Estado, formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica.

ARTICULO 45.- El Estado y los Municipios involucrados, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada los fenómenos de conurbación intraestatales, con apego a lo dispuesto en esta Ley.

ARTICULO 46.- El Estado y los Municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada intraestatal, cuando:

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

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

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

ARTICULO 47.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el artículo anterior, contendrá:

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

II.- Los compromisos del Estado y de los Municipios respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un Plan de ordenación de la zona conurbada;

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

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

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

Dicho convenio será publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos periódicos de mayor circulación en los centros de población de la zona conurbada.

ARTÍCULO 48.- La Comisión de Conurbación prevista en el convenio a que se refiere el artículo anterior, tendrá carácter permanente y en ella participarán el Estado y los Municipios respectivos. Dicha Comisión, será un Órgano Técnico Consultivo y un mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado en materia urbana.

ARTICULO 49.- Las Comisiones de Conurbación tendrán las siguientes funciones:

I.- Formular y aprobar el Plan de ordenación de la zona conurbada, así como, evaluar su cumplimiento;

II.- Gestionar ante las autoridades Municipales, Estatales y en su caso Federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia de las decisiones acordadas en el seno de la Comisión;

III.- Promover la presentación de propuestas, captar información, realizar investigaciones y solicitar la opinión de los grupos sociales de los centros de población, a través de sus organismos legalmente constituidos;

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

V.- Decidir en forma definitiva el criterio o resolución que deba prevalecer cuando entre los Gobiernos Estatal y Municipales y, en su caso, Federal, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano en la zona conurbada;

VI.- Crear para asesoramiento y apoyo, los grupos técnicos necesarios, a los que se les asignarán sus funciones en el Reglamento Interno respectivo;

VII.- Analizar las observaciones o propuestas que le formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada;

VIII.- Expedir su Reglamento Interno; y

IX.- Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 50.- Las Comisiones de Conurbación Intraestatales se integrarán por:

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

II.- Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado;

III.- Los Presidentes Municipales de los Municipios en donde se localice la zona conurbada, y

IV.- Un representante de cada Consejo de Urbanismo de los Municipios que integran la zona conurbada.

La Comisión podrá invitar a participar como integrantes de la misma, a representantes de las dependencias y entidades municipales, estatales y federales que ejecuten obras, acciones o inversiones en la zona conurbada, así como a representantes de los sectores social y privado.

Por cada representante propietario se designará un suplente. El presidente será suplido por el Secretario Técnico. Los Presidentes Municipales serán suplidos por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio o su equivalente.

La organización y funcionamiento de las comisiones de conurbación, se regularán por sus respectivos Reglamentos Internos.

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

ARTICULO 51.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio de los derechos de propiedad y posesión sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 52.- En las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se establecerá:

- I.- La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;
- II.- Los objetivos y metas de las acciones;
- III.- Los requisitos, efectos y alcances de las acciones, especificando:
 - a) La coordinación entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales;
 - b) La concertación con los sectores social y privado;
 - c) La adquisición, asignación y destino de inmuebles, por parte de los Gobiernos Estatales y Municipales;
 - d) Los estímulos, asistencia técnica y asesoría que se requieren;
 - e) El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y
 - f) Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones.
- IV.- La zonificación del área o zona de que se trate, considerando la asignación de usos y destinos compatibles y prevención de desastres urbanos;
- V.- Los estudios técnicos que fundamenten las acciones;
- VI.- Los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles en la zona o área de que se trate;
- VII.- La determinación, procedencia y aplicación de los recursos; y
- VIII.- Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona o área respectiva.

ARTICULO 53.- La fundación de centros de población, se sujetará a lo siguiente:

I.- Será decretada por el Congreso del Estado, a iniciativa del Gobernador o del Ayuntamiento respectivo, previa opinión de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado y del Consejo de Urbanismo del municipio correspondiente, cuando esté prevista en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano o en el Plan Municipal en la materia;

II.- Deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas, y

III.- En el Plan de Desarrollo Urbano del nuevo centro de población, se determinarán sus características y se preverá su equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, así como las áreas urbanas, de reserva y de preservación ecológica. Dicho Decreto determinará las provisiones de tierra y ordenará la formulación del Plan de Desarrollo Urbano del nuevo centro de población.

ARTICULO 54.- La fundación de nuevos centros de población ejidal o la constitución o ampliación de zonas urbanas ejidales, se sujetará a lo dispuesto en la Ley Agraria, a la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley y en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTICULO 55.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano, y

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

ARTICULO 56.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I.- Las que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano;

II.- Las que por sus características naturales, cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que contribuyan al equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable del centro de población;

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

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

V.- Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos, y

VI.- Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen riesgos urbanos permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano. Sólo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose los considerados en la fracción III de este artículo.

ARTICULO 57.- Se consideran zonas destinadas al mejoramiento, las deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, con el fin de reordenarlas, renovarlas, regenerarlas, restaurarlas o protegerlas y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de sus habitantes.

ARTICULO 58.- Las acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, previstas en los Planes de Desarrollo Urbano, establecerán disposiciones para:

- I.- La protección ecológica;
- II.- La proporción entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;
- III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana;
- IV.- El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- V.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas;
- VI.- La regularización de la tenencia del suelo urbano;
- VII.- La construcción y rehabilitación de vivienda y la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, en el caso de acciones de mejoramiento, y
- VIII.- Las demás que sean necesarias para la eficacia de las acciones de conservación y mejoramiento.

ARTICULO 59.- La ejecución de las acciones de crecimiento previstas en los Planes de Desarrollo Urbano, tomarán en cuenta lo siguiente:

- I.- La determinación de las reservas para la expansión futura de los centros de población;
- II.- La participación del Estado y de los Municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los Planes y Programas Parciales, a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;
- III.- Los mecanismos para la adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de esta Ley; y
- IV.- La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura existente del conjunto del área urbana.

ARTICULO 60.- A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los Planes de Desarrollo Urbano y determinar:

- I.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI.- Las densidades de población y de construcción;
- VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
- IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

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

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

ARTICULO 61.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población, se conforman por:

I.- Las áreas urbanas, que son las ocupadas por la infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones del centro de población o la que se determine para su fundación;

II.- Las áreas de reserva, que son las que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se tengan previstas para la expansión futura del centro de población;

III.- Las áreas de preservación ecológica, que son las constituidas por los elementos naturales que contribuyen a preservar el equilibrio ecológico del centro de población; y

IV.- Las áreas rurales, que son las que por sus características se dediquen en forma preponderante a la ganadería y agricultura y que se encuentren dentro del radio de influencia del centro de población.

ARTICULO 62.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los Planes de Desarrollo Urbano, a las áreas de un centro de población, son:

I.- Habitacionales;

II.- Servicios;

III.- Industriales;

IV.- Espacios abiertos;

V.- Infraestructura;

VI.- Equipamiento;

VII.- Agropecuarios, forestales y acuíferos;

VIII.- Patrimonio cultural y natural, y

IX.- Las demás que se establezcan en los Planes y que sean compatibles con las anteriores.

CAPITULO III DE LA FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

ARTICULO 63.- La fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos requerirá de autorización municipal, conforme a los requisitos que establezca esta Ley y el Reglamento respectivo, siempre y cuando sean congruentes con la zonificación establecida en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables y no se afecten:

I.- Las zonas de protección y preservación ecológicas;

II.- Las zonas de valores naturales;

III.- Las zonas de valor histórico;

IV.- Las zonas de alto riesgo;

V.- Las medidas de lote mínimo, autorizado en la zona;

VI.- Las zonas de urbanización y las áreas de donación quedarán a cargo del Municipio a que corresponda;

VII.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios, el equipamiento y la infraestructura urbana;

VIII.- El equilibrio de la densidad de la población;

IX.- La prestación de servicios públicos estatales, las zonas federales y zonas marítimas o cualquier otra que contemple restricciones de orden Federal; y

X.- El interés público y el beneficio social.

ARTICULO 64.- Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I.- Habitacional popular;

II.- Habitacional de interés social;

III.- Habitacional medio;

IV.- Habitacional residencial;

V.- Residencial turístico;

VI.- Campestre, e

VII.- Industrial.

ARTICULO 65.- Quienes tengan autorización para fraccionar estarán obligados para donar al municipio respectivo:

I.- Las superficies de terrenos que se destinarán a vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento;

II.- El porcentaje de la superficie total vendible urbanizada que determine el Reglamento respectivo, que se destinará a servicios públicos y equipamiento urbano, y

III.- La superficie de terreno que se destinará para áreas verdes, de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 66.- Las autorizaciones de fraccionamientos deberán ser publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en la Gaceta del Municipio correspondiente. La publicación de dichas autorizaciones constituirá el título de propiedad del Municipio sobre las áreas donadas por el fraccionador para servicios públicos, equipamiento urbano y áreas verdes y serán inscritas en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado.

ARTICULO 67.- Las autorizaciones de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que se expidan en contravención a lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento respectivo y los Planes de Desarrollo Urbano, serán nulas de pleno derecho.

CAPITULO IV DE LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

ARTICULO 68.- Se declara de orden público e interés social 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 la ejecución de programas de vivienda.

ARTICULO 69.- El Estado y los Municipios, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el desarrollo urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios determinados como reservas en los Programas de Desarrollo Urbano, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación o remate judicial o administrativo, conforme a lo siguiente:

I.- Las propiedades de predios afectados, así como los notarios, jueces y autoridades administrativas deberán notificar la propuesta de enajenación o el remate, al Estado, por conducto de la Secretaría y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación;

II.- El plazo para que el Estado o el Municipio ejerzan su derecho de preferencia será de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de notificación;

III.- En caso de que tanto el Estado como el Municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último;

IV.- Cuando el Estado o el Municipio ejerzan su derecho, (sic) de preferencia el precio del predio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se pagará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se ejerza el derecho;

V.- En los casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio, no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique una institución bancaria, y

VI.- El derecho de preferencia a que se refiere esta actitud no se ejercerá en las áreas de reservas que hayan sido urbanizadas y a las cuales se les haya dado el aprovechamiento previsto en el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.

ARTICULO 70.- El Estado podrá convenir con la Federación y los Municipios, la formulación y ejecución de programas de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

ARTICULO 71.- Con base a los Programas de Desarrollo Urbano, el Estado y los Municipios formularán sus requerimientos y mobiliarios que, entre otras consideraciones, contengan las necesidades de suelo para la ejecución de sus programas, los beneficiarios, las acciones, costos y mecanismos de financiamiento.

ARTICULO 72.- El Estado podrá transmitir al municipio los bienes inmuebles para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTICULO 73.- La enajenación de reservas territoriales por parte del Estado y los Municipios, atenderá preferentemente a las necesidades de suelo para la vivienda, su equipamiento e infraestructura urbana determinadas por el Plan de Desarrollo Urbano aplicable, que estén dirigidas a la población de escasos recursos.

La enajenación de reservas territoriales Estatales o Municipales a promotores particulares, que tengan por objeto la edificación de viviendas de interés social o popular, se realizará siempre que se comprometan a enajenar los lotes observando lo dispuesto en el párrafo anterior.

CAPITULO V SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

ARTICULO 74.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, como el conjunto integrado y armónico de acciones e inversiones de los Sectores Público Estatal y Municipal, así como social y privado, para fomentar el acceso de las familias que habitan en el Estado, a una vivienda digna y decorosa.

ARTICULO 75.- El Sistema Estatal de Vivienda se orientará al cumplimiento de los objetivos siguientes:

I.- Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda de la población urbana y rural, preferentemente de más bajos ingresos;

II.- Aumentar el inventario habitacional, organizando y estimulando la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda urbana y rural;

III.- Optimizar los procesos de producción de la vivienda, promoviendo preferentemente la utilización de sistemas constructivos tradicionales y adecuados al medio, así como materiales de la región;

IV.- Propiciar que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y de desarrollo urbano sustentable de los centros de población, de mejoría de las condiciones de vida de la población, así como de arraigo de los habitantes a sus lugares de origen;

V.- Canalizar y diversificar los recursos para el mejoramiento de la vivienda de los sectores sociales más desprotegidos;

VI.- Fomentar la participación de los sectores social y privado en las acciones y programas habitacionales;

VII.- Promover la constitución de reservas territoriales y programar su utilización en la vivienda, de acuerdo a las políticas y lineamientos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano;

VIII.- Apoyar y fomentar la reducción de costos de la vivienda y de sus materiales básicos;

IX.- Promover las actividades solidarias de la población en el desarrollo habitacional, impulsando la autoconstrucción a través de las diversas formas de organización social;

X.- Informar y difundir los programas públicos habitacionales, con el objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;

XI.- Integrar a la vivienda con su entorno urbano, con su medio ambiente y con la preservación de los recursos naturales, y

XII.- Promover la canalización de recursos de los Sectores Público, Social y Privado a la construcción de vivienda de interés social y popular.

ARTICULO 76.- La Secretaría coordinará el Sistema Estatal de Vivienda, para lo cual tendrá las funciones siguientes:

I.- Formular, en coordinación con el Instituto y las dependencias y entidades federales, estatales y municipales, competentes, el Programa Estatal Sectorial de Vivienda y presentarlo al Gobernador del Estado para su revisión y aprobación, en su caso;

II.- Formular, conducir y evaluar la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta Ley y con las medidas que determine el Titular del Ejecutivo;

III.- Coordinar los Programas y Acciones de Vivienda que realice el Instituto, así como coordinarse con las dependencias y entidades federales, estatales y municipales competentes, en la realización de Programas de Vivienda;

IV.- Participar, conjuntamente con el Instituto, en los Programas y Acciones Federales de Vivienda, conforme a los convenios que celebre el Gobierno del Estado con la Federación, con la participación de los Municipios;

V.- Promover, en coordinación con el Instituto y con las dependencias y entidades federales y municipales competentes, la producción y distribución de materiales de construcción a bajo costo, para la vivienda de interés social y popular;

VI.- Fomentar, en coordinación con el Instituto y las autoridades federales y municipales competentes, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras similares para la adquisición, producción y mejoramiento de vivienda y de insumos para su construcción;

VII.- Integrar y formular normas de diseño y construcción de vivienda, con la participación del Instituto en coordinación con las dependencias y entidades federales y municipales competentes;

VIII.- Proponer a los sectores social y privado, mecanismos de financiamiento y estímulos para el cumplimiento del Programa Estatal Sectorial de Vivienda, así como sistemas de control, seguimiento y evaluación de los mismos;

IX.- Dictaminar, previamente a su ejecución, la congruencia de los programas institucionales de vivienda y de las acciones habitacionales que realicen el Instituto y las dependencias y entidades estatales y municipales competentes, con el Programa Estatal Sectorial de Vivienda, y

X.- Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

ARTICULO 77.- En la formulación del Programa Estatal de Vivienda, la Secretaría incorporará las propuestas procedentes que formulen el Instituto y las dependencias y entidades federales, estatales y municipales competentes, así como los sectores social y privado. La Secretaría, previa opinión del Comité para el Desarrollo Urbano del Estado, someterá el proyecto del Programa Estatal de Vivienda a la consideración y, en su caso, aprobación del Gobernador del Estado. Dicho programa, una vez aprobado, se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en forma abreviada, en dos periódicos de mayor circulación en la entidad.

ARTICULO 78.- El Programa Estatal de Vivienda contendrá:

- I.- El diagnóstico de la situación habitacional en el Estado;
- II.- La Política, objetivos, estrategias y lineamientos de acción;
- III.- Los lineamientos para la programación anual en materia de vivienda, del Instituto y de las dependencias y entidades municipales competentes, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;
- IV.- La congruencia del programa con el gasto público estatal o municipal y su vinculación presupuestal;
- V.- Las bases para la coordinación con la Federación y los Municipios;
- VI.- Las bases para la concertación con los sectores social y privado;
- VII.- La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos;
- VIII.- El sistema de evaluación, y
- IX.- Los demás que señalen otros ordenamientos legales.

ARTICULO 79.- El Programa Estatal de Vivienda será obligatorio para el Instituto y las dependencias y entidades municipales competentes en materia de vivienda, en la formulación y ejecución de sus programas institucionales y operativos anuales.

ARTICULO 80.- El Instituto y las dependencias y entidades municipales competentes en materia de vivienda, formularán sus programas operativos anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto y contendrán:

- I.- Su vinculación con el Programa Estatal de Vivienda;
- II.- Los medios de financiamiento y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;
- III.- El establecimiento de medidas tendientes a recuperar los recursos económicos invertidos;
- IV.- La congruencia con los Planes de Desarrollo Urbano;
- V.- Las necesidades de suelo y reserva territoriales, así como la forma de atenderlas;
- VI.- La utilización preferente de diseños, sistemas y procedimientos constructivos, que fomenten el arraigo de las familias a su medio, la utilización de materiales locales, la preservación del equilibrio ecológico, así como el uso de tecnologías y sistemas constructivos que coadyuven a elevar los niveles de habitabilidad de las viviendas y de salud y bienestar de las familias;
- VII.- El plazo de ejecución de las obras; y
- VIII.- Las acciones de concertación con los sectores social y privado.

El Instituto y las dependencias y entidades municipales competentes en materia de vivienda, informarán a la Secretaría sobre los avances y evaluación de sus programas operativos anuales. La Secretaría tomará en cuenta dichos informes y evaluaciones para la revisión y evaluación del Programa Estatal de Vivienda.

ARTICULO 81.- Las enajenaciones de vivienda de interés social y popular que realicen el Instituto y las dependencias y entidades municipales, así como los programas de lotes con servicios, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- Que el beneficiario sea mexicano por nacimiento o naturalización, mayor de edad, jefe o sostén de familia, no sea propietario de inmuebles en el Estado, tenga como mínimo dos años de residencia en el centro de población o sus inmediaciones, y se obligue a utilizar el lote o vivienda para su casa-habitación;

II.- Que las condiciones de pago establezcan una correlación ingreso-vivienda adecuada a la capacidad de pago de los adquirentes;

III.- Que la superficie de los lotes o las características de las viviendas, se apeguen a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables en materia de fraccionamiento y construcciones;

IV.- Que el precio del lote o vivienda se determine en base al dictamen valuatorio expedido por la Dirección de Catastro del Estado o una Institución de Crédito;

V.- En ningún caso, podrá enajenarse más de un lote o vivienda a cada jefe o sostén de familia, y

VI.- El contrato respectivo estipulará, que el adquirente sólo podrá ceder o enajenar sus derechos a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas en este artículo, para lo cual deberá contar con la autorización expresa del Instituto o de la dependencia o entidad municipal que haya enajenado originalmente el inmueble.

El Instituto o las dependencias y entidades municipales competentes, publicarán los listados de las personas beneficiadas de las enajenaciones a que se refiere ese artículo, a través de los medios de difusión de los lugares donde se lleven a cabo las acciones.

CAPITULO VI DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTICULO 82.- El Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto con la participación del municipio respectivo, podrá someter al procedimiento de regularización de tenencia de la tierra, a los predios ubicados en asentamientos humanos irregulares, ubicados en terrenos de propiedad estatal, municipal o privada, a favor de sus ocupantes, conforme a lo establecido en esta Ley, los Planes de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas. La regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares ubicados en terrenos ejidales o comunales, que las dependencias y entidades federales realicen conforme a la Ley Agraria, se sujetará a lo previsto en esta Ley y en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

ARTICULO 83.- La Regularización de la Tenencia de la Tierra en Asentamientos Humanos Irregulares, se sujetará a lo siguiente:

I.- Requerirá el visto bueno del Municipio correspondiente, de acuerdo con su Plan Director Urbano actualizado y con plena vigencia jurídica o de su esquema de Desarrollo Urbano;

II.- Sólo procederá en los casos en que se encuentre prevista como una acción de mejoramiento, en el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;

III.- Deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente;

IV.- Solamente podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un lote y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad, tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

V.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, ni en aquellos casos cuya superficie sea mayor de la extensión determinada por las disposiciones jurídicas y Planes de Desarrollo Urbano aplicables, y

VI.- Sólo procederá en los casos en que no exista denuncia penal por parte de los legítimos propietarios del terreno que ocupen los asentamientos irregulares.

ARTICULO 84.- La Regularización de la Tenencia de la Tierra en Asentamientos Humanos Irregulares podrá realizarse, sin perjuicio de la determinación de responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes, así como de la imposición de las medidas de seguridad aplicables.

CAPITULO VII DE LA PARTICIPACION SOCIAL

ARTICULO 85.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad, en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano y la vivienda.

ARTÍCULO 86.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias y en coordinación con la federación cuando sea necesario, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores públicos, social y privado, para lo siguiente:

- I.- La aplicación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;
- II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional y urbano y la vivienda;
- III.- El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de centros de población;
- IV.- La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras federales;
- VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- VIII.- El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;
- IX.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria de los centros de población;
- X.- La adecuación y actualización del marco legal, en materia de desarrollo urbano;
- XI.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XII.- La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización, y
- XIII.- La protección del equilibrio ecológico y del medio ambiente, la prevención de la contaminación ambiental y el mejoramiento en la calidad de la vida humana.

ARTICULO 87.- Para los efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los Municipios promoverán:

- I.- La participación activa de las comunidades y la manifestación de opiniones y propuestas de las organizaciones sociales en la formulación, financiamiento, ejecución, evaluación y control de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y de Vivienda;
- II.- La integración de las organizaciones sociales en la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado, así como en los Consejos de Urbanismos (sic) de los Municipios;
- III.- La participación de las comunidades en las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación y administración de obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IV.- La concertación de acciones e inversiones con los sectores social y privado para el cumplimiento de los objetivos del desarrollo urbano y la vivienda;

V.- La difusión y promoción de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda, y

VI.- La concesión de obras y servicios públicos urbanos.

ARTICULO 88.- Los organismos de colaboración ciudadana previstos en la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, podrán apoyarse y coordinarse con las autoridades competentes, para participar en la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano y de Vivienda, así como para el financiamiento y ejecución de acciones, servicios y obras por cooperación, los acuerdos de los organismos de colaboración ciudadana, se canalizarán a las autoridades competentes, a través de la Comisión Consultiva de el (sic) Desarrollo Urbano del Estado y de los Consejos de Urbanismo de los Municipios.

ARTICULO 89.- Toda persona podrá denunciar ante la Secretaría o las Autoridades Municipales, cualquier hecho u omisión que contravenga los Planes de Desarrollo Urbano o las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que regulen el desarrollo urbano, bastando para darle curso, el señalamiento de datos necesarios que permitan señalar la fuente, así como el nombre y domicilio del denunciante una vez recibida la denuncia, la Secretaría o las autoridades municipales, procederán a realizar la inspección y, en su caso, a imponer las medidas de seguridad o las sanciones procedentes conforme a esta Ley y, en un término no mayor de quince días hábiles, harán del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a la denuncia.

Cuando por infracciones a las disposiciones de esta Ley, se hubieren ocasionado daños y perjuicios al denunciante, los interesados podrán solicitar al Municipio, la formulación de un dictamen técnico, el cual tendrá valor de prueba.

ARTICULO 90.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los Planes en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes; este derecho se ejercerá ante la Secretaría o las autoridades Municipales competentes, quienes oirán previamente a los interesados y, en su caso a los afectados, resolviendo lo conducente en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

CAPITULO VIII DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTICULO 91.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que dicten las autoridades estatales y municipales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 92.- La propiedad y la posesión de inmuebles ubicados en un centro de población, así como cualquier otro derecho sobre los mismos, será ejercido por sus titulares conforme a los usos, reservas y destinos previstos en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

ARTICULO 93.- Las tierras aptas para la expropiación minera, agropecuaria y forestal, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán dedicarse preferentemente a dichas actividades y sólo podrán incorporarse al desarrollo urbano, cuando no exista una mejor alternativa, respetando la vocación del suelo y previa autorización en materia de impacto ambiental, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 94.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará en lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley, en la Ley Agraria y en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables.

Para constituir, ampliar y delimitar la zona urbana ejidal y su reserva de crecimiento y regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, las asambleas ejidales o de comuneros deberán:

I.- Observar las disposiciones de esta Ley y la zonificación contenida en los Planes de Desarrollo Urbano aplicables; y

II.- Obtener previamente la autorización del Municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

ARTICULO 95.- Los proyectos de construcción, instalación o modificación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, deberán ser sometidos a la autorización del municipio correspondiente, quien determinará la congruencia de dichos proyectos con los Planes de Desarrollo Urbano respectivos.

ARTICULO 96.- Las obras de conservación y mejoramiento de inmuebles ubicados en las zonas tradicionales y de monumentos de los centros de población y en su entorno, requieren autorización del municipio. Dicha autorización solamente será otorgada cuando las obras sean armónicas y compatibles en lo que al estilo, alturas, materiales y forma se refiere, con la zona, conjunto arquitectónico o inmueble de que se trate y cumpla con la normatividad federal, estatal o municipal aplicable.

ARTICULO 97.- No se permitirá la instalación en las zonas urbanas y urbanizables de los centros de población, de cualquier tipo de establecimientos que realicen actividades clasificadas como altamente riesgosas, conforme a las normas oficiales mexicanas aplicables.

Las que se autoricen en zonas no urbanizables de los centros de población o en las inmediaciones de dichos centros, deberán cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia ambiental y de protección civil, así como contar con zona de salvaguarda.

ARTICULO 98.- Los Notarios y demás Fedatarios Públicos, no podrán autorizar actos, convenios y contratos sobre inmuebles ubicados en un centro de población, sin que consten los usos y destinos establecidos de conformidad con lo previsto en esta Ley, los Planes de Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables. Dichos usos se sujetarán a las modificaciones que sufran los Planes de Desarrollo Urbano.

Asimismo, dichos Fedatarios deberán insertar en los Protocolos de las Escrituras Públicas, las anotaciones marginales, que aparezcan inscritas en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado, respecto del uso o destino del inmueble de se trate.

ARTÍCULO 99.- Los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de la tierra, que no contengan las cláusulas relativas a los usos y destinos que les determinen los Planes de Desarrollo Urbano aplicables, no serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado.

ARTICULO 100.- Los propietarios de inmuebles ubicados en un centro de población o cualquier persona física o moral debidamente acreditada, tendrá en todo tiempo el derecho de obtener del Municipio, la constancia de uso del suelo correspondiente.

Para la realización de cualquier tipo de obra en inmuebles ubicados en un centro de población, se hace necesario obtener la constancia de uso de suelo.

No se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad ningún acto, convenio, contrato o afectación relativo a inmuebles que no cuenten con la constancia de uso del suelo correspondiente, con excepción de los ubicados en fraccionamientos o condominios autorizados.

ARTÍCULO 101.- Serán nulos de pleno derecho:

I.- La licencia, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención a esta Ley, sus Reglamentos o los Planes de Desarrollo Urbano;

II.- Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o a cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley, en los Planes de Desarrollo Urbano, y

III.- Las constancias de uso de suelo que no sean congruentes con los usos y destinos previstos en los planes de desarrollo urbano aplicables.

CAPITULO IX DE LA PREVENCION DE EMERGENCIAS URBANAS

ARTICULO 102.- La inspección y vigilancia en materia de desarrollo urbano, se llevará a cabo, conforme al procedimiento siguiente:

I.- El personal que efectúe la visita de inspección deberá estar acreditado y contar con orden escrita fundada y motivada, en la que se precisará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta;

II.- El propietario o encargado de la vivienda o fraccionamiento en donde se efectúe la diligencia, está obligado a dar acceso al personal acreditado al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos por la orden de inspección, así como proporcionar toda clase de información que conduzca al cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables. La autoridad que corresponda mantendrá en absoluta reserva la información proporcionada, salvo en el caso de requerimiento judicial;

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

IV.- Al iniciar la inspección, el personal acreditado se identificará con quien se entienda la diligencia, exhibir la orden respectiva y le entregará copia de la misma, exhortándole a que en el acto designe dos testigos;

V.- En el caso de negativa o que los testigos propuestos no acepten fungir como tales, el personal autorizado deberá designarlos, haciéndolo constar en el acta administrativa que para el efecto se levante, sin que este hecho invalide la inspección;

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

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

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

ARTICULO 103.- Recibida el Acta Administrativa de inspección, la autoridad administrativa correspondiente requerirá al interesado por notificación personal o por correo con acuse de recibido, para que dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

ARTICULO 104.- Escuchado el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofrecieren o, en su caso, el interesado no haya hecho uso del derecho que se le confiere, dentro del plazo previsto en el artículo anterior, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se le notificará al interesado personalmente o por correo certificado.

ARTICULO 105.- En la resolución administrativa correspondiente, señalarán, en su caso, las medidas que deberán de llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá informar por escrito y en forma detallada a la Secretaría o a la dependencia municipal, según corresponda, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección, para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la autoridad competente podrá imponer la sanción o sanciones que procedan, haciendo del conocimiento del Ministerio Público la realización de actas u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

TITULO CUARTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPITULO I DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTICULO 106.- La Secretaría y las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, impondrán las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a esta Ley, sus Reglamentos y los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 107.- Se entenderán por medidas de seguridad las acciones encaminadas a evitar los daños inminentes de difícil reparación, que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus Reglamentos y los Planes de Desarrollo Urbano.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, corresponda.

ARTICULO 108.- Para los efectos de esta Ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I.- La suspensión de obras, servicios y actividades;
- II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III.- La desocupación de inmuebles;
- IV.- La demolición de construcciones;
- V.- El retiro de las instalaciones;
- VI.- La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII.- La advertencia pública sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios; y
- VIII.- Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTICULO 109.- Las sanciones administrativas, serán:

- I.- Multa equivalente a uno y hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el 10% del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia, la multa podrá ser duplicada;
- II.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios o demolición total o parcial de las obras, cuando:
 - a) El infractor no hubiere cumplido en los plazos y condiciones impuestos por la autoridad, con las medidas de seguridad ordenadas;
 - b) En caso de reincidencia; y
 - c) Por desobediencia reiterada.
- III.- La revocación de las licencias, autorizaciones, permisos y concesiones y, en caso de fraccionamientos, la intervención administrativa de la empresa, cuando haya reincidencia en el incumplimiento de los términos y condiciones establecidos;
- IV.- La cancelación del Registro de Profesionistas en los padrones de peritos de obra correspondientes, cuando el responsable de la obra de que se trate reincida en el incumplimiento de las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia, de los Planes de Desarrollo Urbano y de las licencias, permisos y autorizaciones en la materia;
- V.- La prohibición de realizar determinados actos u obras, cuando contravengan las licencias, permisos y autorizaciones en la materia. (sic)
- VI.- Las sanciones por faltas administrativas incurridas por los funcionarios estatales y municipales quedarán sujetas a lo que determina la Ley No. 674 de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTÍCULO 110.- Para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se tomarán en cuenta:

- I.- La gravedad de la infracción;
- II.- Las condiciones económicas del infractor;
- III.- La reincidencia o reiterada desobediencia si la hubiere;
- IV.- La intencionalidad o negligencia del infractor; y
- V.- El beneficio directamente obtenido por el infractor, o los actos que motiven la sanción.

ARTICULO 111.- Los Servidores Públicos Estatales y Municipales que tramiten documentos, contratos o convenios que contravenga en (sic) esta Ley, que faltaren a sus obligaciones expresamente establecidas, exijan a título de cooperación o colaboración u otros semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de treinta a noventa días hábiles de sueldo y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se le separará definitivamente de su cargo.

Igualmente no podrán realizar ningún contrato traslativo de dominio para adquirir acciones, terrenos, viviendas o locales de un desarrollo en el que intervinieron en su trámite oficial, o bien utilizar la información de dicho trámite para obtener un beneficio para sí, su cónyuge, parientes consanguíneos o por afinidad hasta el segundo grado.

Los Notarios y Corredores Públicos, los empleados del Registro Público de la Propiedad y del Catastro, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignen en (sic) operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley.

La contravención a esta disposición será sancionada con multa equivalente a treinta o noventa días de salario mínimo vigente en la región; y en caso de reincidencia, se le separará en forma definitiva de su encargo. A los Notarios y a los Corredores Públicos, se les aplicarán las sanciones que establezca la Ley que rigen sus funciones.

Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

CAPITULO II DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTICULO 112.- Las resoluciones que dicten las autoridades competentes, con base en lo dispuesto en esta Ley, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad.

ARTICULO 113.- El recurso de inconformidad se interpondrá por el interesado o su representante legal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada o se ejecute el acto o resolución correspondiente, ante las autoridades que la emitieron o la ejecutaron.

ARTÍCULO 114.- El recurso de inconformidad será improcedente, cuando:

- I.- No afecte de manera directa e inmediata un derecho o interés legítimo del recurrente,
- II.- Se haya consentido, expresa o tácitamente el acto recurrido; entendiéndose por consentido, cuando no se haya interpuesto el recurso dentro del plazo legal establecido.

ARTICULO 115.- El escrito en que se interponga el recurso, deberá contener lo siguiente:

- I.- Nombre y domicilio del recurrente; debiendo acompañar los documentos que acrediten su personalidad;
- II.- Autoridades de las que emane el acto recurrido, invitando (sic) con claridad en que consiste, citando las fechas y números de oficio o documentos en que conste la resolución o acto impugnado;
- III.- Fecha en que fue notificado el acto o resolución recurrida o en que se ejecutó el acto;
- IV.- Descripción de los hechos que motivaron la inconformidad;

V.- Los fundamentos legales en que se apoye el recurso.

ARTICULO 116.- El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución requerido, la cual será concedida siempre que a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. Cuando con la suspensión se puedan causar daños a la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, a la autoridad o a terceros sólo se concederá si el interesado otorga ante la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado o del Municipio respectivo, alguna de las garantías a que se refieren las Leyes de Hacienda del Estado o Municipal.

El monto de la garantía será el suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieren causar y será fijado por la autoridad recurrida.

ARTICULO 117.- Las pruebas que ofrezca el recurrente deberá relacionarlos (sic) con cada uno de los hechos controvertidos, sin el cumplimiento de este requisito serán desechadas.

Las pruebas documentales deberán ser ofrecidas exhibiendo los documentos correspondientes, los cuales se acompañarán al escrito inicial, en que se interponga el recurso; cuando se trate de documentos oficiales que no pueda exhibir el recurrente, deberá precisar el archivo o archivos en que se encuentren.

ARTICULO 118.- La prueba pericial se desahogará con la presentación del dictamen a cargo del perito designado por el recurrente, debidamente registrado de la profesión relativa a la materia sobre la cual deba emitir su opinión.

El dictamen deberá presentarse dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la admisión del recurso; de no presentarse el dictamen dentro del plazo de Ley, la prueba será declarada desierta.

ARTÍCULO 119.- Las autoridades correspondientes pedirán los informes conducentes a las instancias involucradas en la resolución o acto que se impugna que deberán rendirlos dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que les fueran solicitados.

ARTICULO 120.- La autoridad que conozca del recurso, según el caso, acordará lo que proceda sobre la admisión del recurso y de las pruebas ofrecidas que deberán ser pertinentes e idóneas para dilucidar las cuestiones controvertidas.

ARTICULO 121.- Se señala un plazo de quince días para el desahogo de las pruebas ofrecidas, dicho plazo será improrrogable.

ARTICULO 122.- Vencido el plazo para la rendición de las pruebas se dictará resolución en un término que no excederá de veinte días hábiles, y (sic)

ARTICULO 123.- Las resoluciones que se dicten se harán del conocimiento del recurrente, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de su expedición.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se aboga la Ley Número 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Número 38 de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos setenta y seis y se derogan las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

TERCERO.- En tanto se expidan los reglamentos de esta Ley, continuarán aplicándose los que se encuentren vigentes en lo que no se opongan a la presente Ley.

CUARTO.- En tanto se revisan o, en su caso, se elaboran y aprueban los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales, continuarán vigentes los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Declaratorias inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

QUINTO.- Los Ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus reglamentos y demás disposiciones jurídicas y administrativas conducentes en el ámbito de su competencia en un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

SEXTO.- Para los efectos de integración e instalación de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, los Consejos de Urbanismo de los Municipios y los Consejos Ciudadanos Municipales, previstos en esta Ley, el Gobernador del Estado y los Presidentes Municipales, por los conductos legales pertinentes convocarán a las dependencias, instituciones, organismos, colegios, asociaciones, cámaras y demás entidades que deban integrarlos, dentro de los setenta días siguientes a la fecha de publicación del presente ordenamiento.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo a los quince días del mes de febrero del año dos mil uno.

Diputado Presidente.

C. ERNESTO SANDOVAL CERVANTES.

Rúbrica.

Diputado Secretario.

C. ALBERTO MOJICA MOJICA.

Rúbrica.

Diputado Secretario.

C. ROBERTO ALVAREZ HEREDIA.

Rúbrica.

En cumplimiento de lo dispuesto por las fracciones III y IV del Artículo 74 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y para su debida publicación y observancia expido el presente Decreto en la residencia oficial del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, a los siete días del mes de marzo del año dos mil uno.

El Gobernador Constitucional del Estado.

C. RENE JUAREZ CISNEROS.

Rúbrica.

El Secretario General de Gobierno.

C. MARCELINO MIRANDA AÑORVE.

Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

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

SEGUNDO.- Comuníquese el presente Decreto al Titular del Ejecutivo del Estado para sus efectos constitucionales procedentes. P.O. 14 DE OCTUBRE DE 2005