



EL ESTADO DE SINALOA

ORGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

Tomo CIX 3ra. Época

Culiacán, Sin., Miércoles 28 de Febrero de 2018.

No. 027

SEGUNDA SECCIÓN Parte Dos

ÍNDICE

GOBIERNO DEL ESTADO

Decreto Número 365 del H. Congreso del Estado.- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

161 - 311

GOBIERNO DEL ESTADO

- I. Construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un municipio;
- II. Construcción o ampliación de infraestructura básica para el abasto de agua, telecomunicaciones o suministro de energía eléctrica a los centros de población, siempre que no se encuentren previstos en los programas de desarrollo urbano aplicables al área de que se trate;
- III. Plantas de almacenamiento, distribución y venta de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural;
- IV. Depósitos y plantas de tratamiento de desechos sólidos y aguas residuales;
- V. Equipamientos educativos, de salud, de asistencia social, abasto, comercio y recreación que brinden servicios regionales o que supongan la ocupación de una superficie mayor de cinco mil metros cuadrados de terreno o de edificaciones mayores a tres mil metros cuadrados de construcción;
- VI. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos;

- VII. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos;
- VIII. Establecimientos mercantiles como supermercados y centros comerciales;
- IX. Conjuntos o fraccionamientos habitacionales de más de veinte viviendas, construidas en uno o varios proyectos, integral o por etapas, de modo simultáneo o sucesivo;
- X. Acciones urbanísticas que impliquen el cambio de uso del suelo o incorporación de áreas y predios rurales al aprovechamiento urbano; y
- XI. Parques o fraccionamientos industriales o de bodegas.

Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a las que se refiere este artículo, deberán presentar ante la Secretaría un estudio de impacto urbano realizado por consultores especialistas en temas urbanos y territoriales, para su análisis y aprobación en su caso, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes. El contenido y metodología de estos estudios serán definidos por la Secretaría pudiendo contar con la opinión del Instituto Estatal.

Artículo 161. Los dictámenes de impacto urbano establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que

aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente; por ello, los dictámenes de impacto urbano se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población;
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente; e
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos. El promovente o interesado deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano.

Artículo 162. La Secretaría determinará en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones; y
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto, considerando que:
 - a) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestos y, por consecuencia, se genere afectación al espacio o a la estructura urbana;
 - b) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
 - c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; y
 - d) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana o la prestación de servicios públicos establecidos en los programas de desarrollo urbano.

Artículo 163. Para la emisión del dictamen de impacto urbano, la Secretaría deberá considerar los programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia.

Los dictámenes de impacto urbano y los estudios que lo sustenten, serán públicos y se mantendrán para consulta de los interesados.

Los dictámenes de impacto urbano tendrán una vigencia de un año calendario, a menos que cambien las programas de desarrollo urbano, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones.

Capítulo XI

De las Relotificaciones, Fusiones, Subdivisiones y Fraccionamiento de Áreas y Predios

Artículo 164. Para efecto de este Capítulo se entenderá por:

- I. Relotificación: modificación parcial de la lotificación originalmente autorizada de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano;
- II. Fusión: la unión en un sólo predio de dos o más predios colindantes para constituir una unidad de mayor extensión;
- III. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requiera trazos de vía pública u obras de urbanización; y

- IV. Fraccionamiento: La división de terrenos en dos o más partes, cuando para ello se formen una o más calles, independientemente de la denominación que dichas partes reciban, del régimen de propiedad a que el terreno original o sus divisiones resultantes se sujeten y del uso del suelo o de las construcciones que en él o en ellas existan o se vayan a construir.

Artículo 165. Las autorizaciones de relotificación, fusión, subdivisión y fraccionamiento de predios en el territorio del Estado, tendrán por objeto:

- I. Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo en los centro de población;
- IV. Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;
- V. Promover y vigilar la estricta aplicación de las normas y los programas vigentes en materia de desarrollo urbano;

- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población; y
- VII. Vigilar que los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por la presente Ley, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables.

Artículo 166. Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito ante la autoridad competente, acompañadas de los planos propuestos y del plano general de lotificación originalmente aprobado, cumplidos los requerimientos de Ley y de los Programas de Desarrollo Urbano y aprobado el proyecto en su caso, el municipio remitirá al Registro Público de la Propiedad y el Comercio y al Instituto Catastral del Estado o sus delegaciones correspondientes, los planos aprobados.

Artículo 167. Las fusiones y subdivisiones de predios que se pretendan realizar en el territorio del municipio, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo siempre que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- I. Se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia o manzana, dentro del centro de población;
- II. Se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que

estén previstas en los programas de desarrollo urbano, ubicadas dentro de los centros de población;

- III. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria; o
- IV. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal a excepción de la zona de urbanización aprobada por su asamblea y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria.

Artículo 168. Las relotificaciones, fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse por el Municipio, además de los requisitos aplicables establecidos por la presente Ley, aquellos previstos por las normas agrarias.

Artículo 169. La autorización de subdivisiones de predios dentro de un centro de población deberá apegarse a los siguientes criterios:

- I. La superficie no exceda de 10,000 metros cuadrados y no requiera del trazo de una o más vías públicas; y
- II. Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública existente, la aprobación de la subdivisión se dará solamente mediante la apertura de una servidumbre de

utilización pública de paso, la que no podrá tener un ancho menor de 4 metros, debiéndose plasmar su desincorporación en la escritura del predio correspondiente.

Las subdivisiones fuera de los límites de los centros de población y que no generen usos o aprovechamientos urbanos, requerirán de autorización del Municipio correspondiente, en ningún caso podrán resultar lotes con una superficie inferior a 2,000 metros cuadrados ni podrán urbanizarse.

Artículo 170. El Ayuntamiento podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas, o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda.

Artículo 171. Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir, áreas o predios, deberá presentar la solicitud correspondiente al municipio, proporcionando los documentos siguientes:

- I. Datos generales del solicitante;
- II. Constancia de propiedad;
- III. Croquis de localización;
- IV. Certificado de no adeudo del impuesto predial y en su caso, de obras por cooperación;

- V. Croquis del terreno con acotaciones en metros con centímetros, con coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
- VI. Proyecto de fusión o subdivisión que se pretenda realizar con acotaciones precisas, coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
- VII. Constancia de alineamiento y zonificación;
- VIII. Cuando el inmueble haya sido objeto de una parcelación, subdivisión o relotificación anterior, deberá presentarse copia del plano o permiso antecedente; y
- IX. Demás requerimientos que de manera específica soliciten las autoridades municipales para el inicio del trámite y de su posterior solicitud de aprobación.

Artículo 172. Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde, y de posesión del predio correspondiente.

Artículo 173. El Ayuntamiento podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas o predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no cuente con la suficiente y adecuada cobertura de

equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, sea una zona de alto riesgo, sea en una área natural protegida decretada, sitio Ramsar o cuando no se cumpla con cualquiera de los requisitos y normas que establece la presente Ley o los programas de desarrollo urbano o equilibrio ecológico aplicables.

No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda.

La fusión y la subdivisión de predios no podrán realizarse cuando obstruya o impida una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

El Municipio, sólo autorizará obras de construcción de urbanización y edificación en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones previamente autorizadas y que cumplan con estas normas.

Capítulo XII

De los Conjuntos Urbanos

Artículo 174. Conjunto urbano es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio con una o varias construcciones, diseñada como una unidad espacial de gestión integral sin vías públicas en su interior, que deberán estar sujetas

al régimen de propiedad en condominio o en propiedad privada, y en los cuales las áreas de donación son áreas de uso común.

Artículo 175. Los conjuntos urbanos, estarán sujetos a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidos en los reglamentos de construcción, exceptuando la relativa a las cesiones de las vialidades públicas y las áreas de donación; solo se podrán localizar en áreas urbanizables de acuerdo a lo establecido en este ordenamiento. Dichos conjuntos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

Artículo 176. Las normas básicas para los conjuntos urbanos son las siguientes:

- I. En los conjuntos urbanos se podrán desarrollar proyectos integrales del tipo comercial, de servicios, mixtos, habitacional vertical sin vialidades internas; y en el caso de desarrollos industriales, habitacionales horizontales y verticales que contengan vialidades internas se deberán apegar a la normativa que aplica para los fraccionamientos;
- II. No podrán exceder en más de 500 metros por lado, ni la superficie total podrá exceder de 20 mil metros cuadrados;
- III. En los conjuntos urbanos se deberá establecer el 15% de la superficie vendible o rentable para el uso común;

- IV. En el régimen jurídico del conjunto urbano de que se trate, deberá establecerse el derecho de acceso al personal adscrito a las dependencias públicas para la revisión de medidores de los servicios públicos, así como las brigadas de emergencia y seguridad públicas;
- V. De las áreas que se dispongan al uso común, se preverán las necesarias con acceso a la vía pública, para el depósito y recolección de residuos sólidos urbanos;
- VI. Las obras de urbanización, infraestructura y servicios internos, así como las obras de entronque y liga de servicios que no existan y que el conjunto urbano requiera para su operación, correrán a cargo del promovente o propietario del proyecto;
- VII. Garantizar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, inclusive: no se autorizarán conjuntos urbanos cuando por su ubicación interrumpen la continuidad de una vialidad estructural o primaria, por lo que deberán permitir el adecuado paso a través del mismo;
- VIII. Disponer con un proyecto de soluciones viales de accesos y salidas dictaminado por el municipio, de conformidad a los planes sectoriales de movilidad urbana;
- IX. Las bardas que delimitan los conjuntos habitacionales deberán tener tramos o secciones que permitan su

integración urbanista y arquitectónica, evitando la continuidad de muros ciegos; y

- X. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la presente Ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la Dependencia Municipal competente.

Capítulo XIII

De la Obligatoriedad de las Propiedades en Régimen en Condominio

Artículo 177. Todas las propiedades en fraccionamientos, departamentos, viviendas, casas, locales comerciales, desarrollos turísticos, industriales, de servicios, de forma horizontal, vertical o mixta donde se estipule la aplicación de régimen en condominio, deberán sujetarse para su autorización, a lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa, y la presente Ley en lo que respecta a los procedimientos de autorización y a los reglamentos de construcción municipales en lo referente a la normatividad de construcción.

Capítulo XIV

De los Fraccionamientos

Artículo 178. Los fraccionamientos atendiendo al uso del suelo se clasifican en:

- I. Fraccionamientos para uso habitacional;
- II. Fraccionamientos para uso industrial;
- III. Fraccionamientos para uso turístico; y
- IV. Fraccionamientos para usos mixtos.

Atendiendo a su forma de construcción los fraccionamientos podrán ser:

- I. En ejecución típica; son aquellos en los que se plantea sólo realizar obras de urbanización para ofertar suelo urbanizado; y
- II. De ejecución integral; son aquellos en los que se plantea realizar obras de urbanización y las de edificación en forma simultánea, para ofertar suelo urbanizado y edificación.

Atendiendo a su forma de ejecución podrán ser:

- I. En etapa única; son aquellos en la que se ejecutan la totalidad de las obras del fraccionamiento, sean de urbanización y construcción en una sola etapa; y

- II. En etapas varias; son aquellos en la que se ejecutan la totalidad de las obras del fraccionamiento, sean de urbanización y construcción en varias etapas, de acuerdo al programa de obra aprobado.

Capítulo XV

De las Normas Técnicas de los Proyectos

Artículo 179. Las normas técnicas de los proyectos, obras de urbanización y construcciones, deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente Ley, los programas de desarrollo urbano, las disposiciones reglamentarias municipales y las autorizaciones respectivas.

Artículo 180. Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las siguientes normas técnicas:

- I. De diseño urbano que garantice la integración del fraccionamiento al área urbana existente;
- II. De los sistemas de agua potable y alcantarillado y de tratamiento de aguas servidas;
- III. De la vialidad que priorice la accesibilidad al transporte público, movilidad de los peatones y la no motorizada; y
- IV. De los sistemas de electrificación y alumbrado público.

Artículo 181. El fraccionador elaborará el proyecto de fraccionamiento con los siguientes contenidos:

- I. El proyecto de lotificación autorizado del fraccionamiento en base a la normativa municipal aplicable;
- II. Los estudios de impacto y riesgo ambiental e impacto urbano conforme a la Legislación vigente;
- III. Las Normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquéllas que definan la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y los criterios de ingeniería urbana y de tránsito;
- IV. El estudio hidrológico y la solución pluvial;
- V. La memoria descriptiva que señale la densidad de construcción y los criterios de integración fisonómica; y
- VI. El programa de las etapas de realización de las obras.

Artículo 182. El proyecto de lotificación autorizado de los fraccionamientos comprenderá los siguientes elementos:

- I. El plano de localización y de ubicación en el contexto inmediato en escala no superior a 1:5000;
- II. El plano topográfico;

- III. El plano de usos del suelo y su zonificación interna, marcando usos y densidad de población;
- IV. La ubicación y la superficie total que será donada al municipio para áreas públicas de uso común;
- V. El plano de vialidades a escala no mayor a 1:1000, marcando claramente las áreas destinadas a calles y avenidas;
- VI. El plano del proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
- VII. Los planos manzaneros en escala no superior 1:500;
- VIII. El proyecto de integración vial y el de transporte público;
- IX. Los proyectos, presupuestos y especificaciones para las obras de urbanización;
- X. La resolución en materia de impacto ambiental y urbano emitida por la Secretaría o la dependencia federal o estatal competente;
- XI. Los proyectos de equipamiento y mobiliario urbano;
- XII. Redes de hidrantes para el servicio de bomberos; y

XIII. Redes de gas natural cuando exista el servicio en la ciudad o localidad.

Artículo 183. Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación.

Artículo 184. Los municipios a través de la Dependencia Municipal de conformidad a los planes o programas de desarrollo urbano, establecerán las superficies y los frentes mínimos de los lotes, los cuales nunca serán menores a 96 metros cuadrados y un ancho mínimo de seis metros. De acuerdo a las siguientes densidades:

- I. H 05: Será hasta 50 habitantes por hectárea;
- II. H 1: Será hasta 100 habitantes por hectárea;
- III. H 2: Será hasta 200 habitantes por hectárea;
- IV. H 3: Será hasta 300 habitantes por hectárea; y
- V. H 4: Será hasta 400 habitantes por hectárea.

Podrán considerarse en los planes directores de desarrollo urbano, densidades mayores a las enumeradas, previa revisión de la factibilidad de servicios por el cambio de densidad y una mezcla de

usos del suelo mixtos que favorezcan el aprovechamiento de vacíos urbanos.

Artículo 185. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador deberá conservar las condiciones de servicio existentes en el predio. En caso de daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para lo cual, el Ayuntamiento fijará un plazo perentorio, si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

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

Artículo 186. La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y los porcentajes previamente autorizados por la autoridad competente, previo estudio de impacto urbano y viabilidad de dotación de infraestructura.

Es obligación del fraccionador construir previamente a las obras de urbanización, el camino de liga a la parte más próxima de la ciudad, acatando en la construcción de la vía las especificaciones que dicten los municipios, así como garantizar el funcionamiento del servicio de transporte público.

Artículo 187. El ancho de las vialidades será determinado por las autoridades municipales de conformidad a las normas de estructura vial definida en los planes y programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 188. No se permitirá el trazo de vialidades que no comuniquen a otras por ambos extremos, en caso contrario deberán rematar en un retorno que permita la maniobra de los vehículos. El retorno deberá tener el ancho de la calle en todos sus lados y permitir el radio de giro adecuado para los automotores.

Artículo 189. El fraccionador deberá adquirir en propiedad la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía para las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento con la zona urbanizada de la ciudad que el municipio indique cuando dichas obras se estimen convenientes para el futuro crecimiento de esa zona, conforme a las previsiones de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 190. Los proyectos y cálculos relativos a redes y sistemas de agua potable y alcantarillado, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales, se regirán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. Cuando el organismo municipal competente no reciba las aguas residuales, deberá el fraccionador construir el sistema de tratamiento y reúso de agua acorde al fraccionamiento y el tamaño de la población asentada. La Secretaría y los municipios verificarán su cumplimiento previamente al otorgamiento de las

autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere la presente Ley, garantizando que en todo momento, se cumpla con lo dispuesto en la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa, y demás normatividad aplicable.

Artículo 191. La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización escrita de la Comisión Nacional de Agua.

El Ayuntamiento podrá conectar un fraccionamiento a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado, la suficiencia del servicio. El fraccionador deberá pagar los derechos de conexión.

Artículo 192. Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas.

Artículo 193. Las vialidades y calles peatonales de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y su reglamento, y en los planes o programas de Desarrollo Urbano, y sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Vialidades regionales y de acceso: Son aquéllas que comunican a los centros de población con el sistema carretero regional.
- II. Vialidades estructurales: Son aquéllas que estructuran el sistema vial de las ciudades, uniendo áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares.
- III. Vialidades Internas: Son calles que sirven para comunicar internamente a los edificios y solares o lotes que se encuentran dentro de un conjunto urbano.
- IV. Vialidades Primarias: Son aquéllas que comunican a los fraccionamientos, barrios o colonias con las vialidades estructurales.
- V. Vialidades secundarias: Son aquéllas que comunican las vialidades locales con las vialidades primarias.
- VI. Vialidades locales: Son aquéllas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos.
- VII. Vialidades exclusivas de transporte público: Son arterias o parte de ellas dedicadas en exclusiva a la circulación de transporte público.

- VIII. Ciclovías: Son aquéllas dedicadas exclusivamente a la circulación de bicicletas.
- IX. Calles peatonales o andadores: Son aquéllas que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones.
- X. Vialidades tranquilizadas: Son aquéllas de largo limitado para el tránsito local de peatones y vehículos.
- XI. Vialidad Interna: calle que sirve para comunicar internamente a los edificios y lotes o predios que se encuentran dentro de un conjunto urbano.
- XII. Calle completa: vialidad que permite la convivencia de todas las formas de movilidad urbana en un mismo espacio seguro y agradable, con preferencia al peatón y al ciclista.

Todas las vías públicas deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad, atendiendo a la accesibilidad universal, cumpliendo con las medidas estándares en la materia.

Artículo 194. Cuando las autoridades competentes proyecten una vialidad estructural a través de un fraccionamiento, o ésta ya exista, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en todo caso se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad para su ingreso.

Artículo 195. Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra existente, podrá tener un ancho menor que aquélla.

Artículo 196. Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere la presente Ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

Artículo 197. El posteroío de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones, de preferencia deberán realizarse de manera subterránea en caso de requerirse de acuerdo al reglamento de construcción de cada municipio.

Artículo 198. Las normas de electrificación y de alumbrado públicos serán las utilizadas por los organismos operadores de dichos servicios, sean locales o federales, de acuerdo al reglamento de construcción municipal.

Artículo 199. Las normas de la red de gas natural, serán las utilizadas por los organismos operadores del servicio, sean locales y federales, las normas que dicte la Comisión Reguladora de Energía, o las leyes o normas aplicables en la materia.

Artículo 200. Las normas de la red de internet, serán las utilizadas por los organismos operadores del servicio, sean locales y federales y las normas generales aplicables en la materia, de acuerdo al reglamento de construcción municipal.

Capítulo XVI

De los Fraccionamientos de Uso Habitacional

Artículo 201. Los fraccionamientos para uso habitacional son aquellos en los que sus lotes se destinan para la edificación de vivienda, los cuales pueden ser:

- I. De Vivienda de Objetivo Social;
- II. De Vivienda de Interés Social;
- III. De Vivienda Popular;
- IV. De Vivienda con Servicios Progresivos;
- V. De Vivienda Media;
- VI. De Vivienda Residencial; y
- VII. De Vivienda Campestre.

Artículo 202. Los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, son aquellos que se desarrollan mediante gestión pública a través

de los gobiernos Estatal o municipales, y cuyo valor son inferiores a 4,250 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 203. Los fraccionamientos de vivienda de interés social son aquellos cuyo valor de vivienda terminada, no exceda el resultado de multiplicar por 16 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevada al año o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Estado.

Artículo 204. Los fraccionamientos de vivienda popular son aquellos cuyo valor de vivienda terminada no exceda el resultado de multiplicar por 30 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevada al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Estado.

Artículo 205. Los fraccionamientos habitacionales de alta densidad, estarán ubicados en zonas urbanizables con densidad alta de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y en los planes o programa de Desarrollo Urbano correspondiente, previo dictamen de impacto urbano y de factibilidad de servicios. El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo

de 60% de la superficie vendible; y deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Alumbrado público de ahorro energético u otro similar, montado preferentemente en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Guarniciones y banquetas;
- V. Pavimento de calles de concreto hidráulico;
- VI. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- VII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- VIII. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;

- IX. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento; se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este;
- X. Equipamiento de las áreas comunes y espacios abiertos; y
- XI. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Artículo 206. Los fraccionamientos de vivienda de servicios progresivos son aquellos en los que las obras de urbanización se construyen progresivamente para permitir a las familias de menores recursos económicos el acceso al suelo y la posibilidad de una vivienda digna. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de alumbrado público tipo vigilancia, instalado en los cruces de las calles;
- II. Arbolado en las calles;
- III. Pavimento; y
- IV. Parques y jardines en sus áreas de donación.

Artículo 207. Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos sólo podrán ser promovidos por el Estado y los

municipios, a través de sus organismos descentralizados exclusivamente. Su construcción podrán hacerla en forma directa o mediante asociación con promotores privados, con el sector social o con organismos públicos federales. En todos los casos el municipio tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización, respetando las normas y lineamientos previstos en los planes y programas de Desarrollo Urbano.

Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos se aprobarán por los municipios, dicho acuerdo se publicará en el Periódico oficial "El Estado de Sinaloa".

Artículo 208. El gobierno del Estado y el de los municipios, así como sus organismos descentralizados, promoverán que en los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos se impulse la autoconstrucción, proporcionando a los adquirientes, asesoría técnica.

Artículo 209. Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos deberán contar por lo menos en su inicio con un hidrante por cada cuatro manzanas y energía eléctrica. Y en un término máximo de tres años deberán contar con tomas domiciliarias de agua potable y drenaje sanitario con descarga domiciliaria. El costo de las obras de urbanización se cargará al valor de los lotes, corriendo a cargo de los municipios o del instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa, las obras de infraestructura.

Artículo 210. La gestión y participación en las obras posteriores de urbanización se llevarán a cabo en forma concertada entre beneficiarios y municipios, Estado, organismos descentralizados y promotores particulares, mismas que serán entregadas a los municipios para su administración.

Artículo 211. Los fraccionamientos de vivienda media son en los que por su densidad de población, se consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de siete metros estarán ubicados en zonas urbanizables en las áreas de densidad media que marque el plan o programa de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar o multifamiliar, permitiéndose hasta el 50% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 50% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

Este tipo de fraccionamientos deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;

- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico operado con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Red de gas natural;
- V. Red de internet;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VIII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- IX. Espacios abiertos equipados;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- XI. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- XII. Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;

- XIII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento, se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este; y
- XIV. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Artículo 212. Los fraccionamientos de vivienda residencial son aquellos en los que por su densidad de población se consideran dimensiones de lotes de frentes mínimos que se indiquen en el reglamento respectivo. Estarán ubicados en zonas urbanizables con densidad baja, de conformidad con el plan o programa de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar o multifamiliar. Este tipo de fraccionamientos deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reuso;

- IV. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico operado con celda fotoeléctrica. Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- V. Red de gas natural;
- VI. Red de internet;
- VII. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VIII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- IX. Guarniciones y banquetas;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- XI. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento y que propicie la separación de los desperdicios; y
- XII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Artículo 213. Los fraccionamientos de vivienda campestre se harán en poblaciones rurales son los que se ubican fuera del perímetro urbano a una distancia no menor de 10 km de los límites de los centros de población, cuyos lotes se destinarán para:

- I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales; y
- II. Fines turísticos, que puedan servir como campamentos de viviendas móviles, o para el establecimiento de hoteles, restaurantes, expendios de productos artesanales o actividades recreativas.

Sus lotes no podrán tener un frente inferior a 20 metros y una superficie del predio menor a 1000 metros cuadrados. Sus construcciones no deberán exceder el treinta por ciento de la superficie total del predio.

El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o beneficio de cultivos. Se permitirá hasta el 10% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas; Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- II. Fuente de energía eléctrica propia que alimentará los servicios comunes y las viviendas;

- III. Calles compactadas;
- IV. Señalamiento vial tipo rústico;
- V. Sistema integrado de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- VI. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- VII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento; se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este; y
- VIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Capítulo XVII

De los Fraccionamientos de Uso Industrial

Artículo 214. Los fraccionamientos para uso industrial, son aquellos en los que sus lotes se destinan a la instalación, edificación de fábricas, talleres, almacenes u otros usos análogos de producción, extracción, explotación, transformación y distribución de bienes y servicios o de trabajo, sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros ni una superficie menor de

1,000 metros cuadrados, aceptándose un 10% del área vendible con lotes de menor superficie, el aprovechamiento predominante será industrial, comercial y de servicios y se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios y pueden ser de los tipos siguientes:

- I. De industria de alto impacto; y
- II. De industria de bajo impacto.

Los fraccionamientos de uso industrial de alto impacto son aquellos que requieren de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, requieren además de instalaciones especiales. En ellos se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen tienen una demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares, generan potenciales contaminantes de humo, olores, desechos y ruidos.

Se considerará siempre en esta categoría, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia.

Los fraccionamientos de uso industrial de bajo impacto para industria ligera y mediana, son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que no requieren de instalaciones especiales

que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas y otros suministros similares, que por su naturaleza o volumen no causan desequilibrio en el medio ambiente, generan niveles bajos de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las leyes y a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 215. En los fraccionamientos industriales, se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados y deberán cumplir con lo siguiente:

Todos los fraccionamientos de uso industrial deberán contar con las obras de urbanización siguientes:

- I. Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad; se promoverá la captación de agua de lluvia en las fábricas y para usos comunes en el fraccionamiento;
- II. Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas;
- III. Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al

dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio; se promoverá que cuando menos parcialmente se cuente con alimentación proveniente de fuentes de energía alternativas: solar, eólica, otras;

- IV. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- V. Guarniciones y banquetas de concreto;
- VI. Pavimento de calles de concreto hidráulico, calculado para el tránsito pesado esperado;
- VII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- VIII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- IX. Red de drenaje sanitario y descargas de cada fábrica con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- X. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;

- XI. Cada predio debe contar con el área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno a los vehículos que su operación requiera para su personal y visitantes, no deberá invadir áreas fuera de su propiedad;
- XII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento y adecuado tratamiento de los desechos y residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial, cuando así se requiera; y
- XIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Artículo 216. Adicionalmente, las especificaciones de los fraccionamientos industriales tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II. Hidrantes contra incendio; y
- III. Instalación de gas industrial, cuando lo requiera de manera indispensable la industria y lo permita el abasto del mismo. De no ser esto posible, deberán contar con las instalaciones y almacenamiento de energéticos que corresponda según el caso.

Los fraccionamientos industriales, podrán tener una sección de vivienda vertical, previo dictamen de impacto urbano y contar con área de usos mixtos comerciales o de servicios.

Capítulo XVIII

De los Fraccionamientos de Uso Turístico

Artículo 217. Los fraccionamientos de uso turístico son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades recreativas, de alojamiento temporal mixto, de esparcimiento o de descanso y, a comercios y servicios turísticos. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad; y
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Capítulo XIX

De los Fraccionamientos para Uso Mixto

Artículo 218. Los fraccionamientos para usos mixtos son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones y edificaciones para actividades compartidas de dos o más giros compatibles tales como habitacional, comercial, de oficinas, de servicios, equipamiento institucional, equipamiento general. Se podrá desarrollar vivienda vertical, previo estudio de impacto urbano y factibilidad de servicios. Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, salvo que se modifique el plan o programa de desarrollo urbano aplicable.

Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad; se promoverá la captación de agua de lluvia para usos comunes en el fraccionamiento;
- II. Red de distribución de energía eléctrica para uso comercial, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio; se promoverá que cuando menos parcialmente, el fraccionamiento sea alimentado con energía de fuentes alternativas: solar, eólica y otras;

- III. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica. Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Guarniciones y banquetas;
- V. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VI. Arbolado y jardinería en áreas públicas;
- VII. Placas de nomenclatura necesarias a los fines de cada comercio o servicio;
- VIII. Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- IX. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- X. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento, se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este;
- XI. Hidrantes contra incendio;

- XII. Equipamiento de espacios abiertos; y
- XIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

Capítulo XX

De los Procedimientos de Autorización

Artículo 219. La autorización de los fraccionamientos y de los conjuntos urbanos será facultad exclusiva del Ayuntamiento previa satisfacción de los requisitos establecidos en la presente Ley y los Reglamentos en la materia, auxiliándose de la dirección de desarrollo urbano, la comisión de fraccionamientos y del IMPLAN. La solicitud para dicha autorización de fraccionamientos y sus anexos, deberá presentarse por escrito y acompañarse además, de los documentos técnicos que para el efecto, señale la autoridad competente, atendiendo las disposiciones de la presente Ley y aquellas reglamentarias aplicables.

Artículo 220. Para ingresar dicha solicitud de autorización de fraccionamientos, será requisito indispensable que el solicitante cuente previamente con la Licencia de uso del suelo, en la cual se apruebe la lotificación, las vialidades y los usos del suelo, emitida por la Dependencia Municipal competente, quien verificará que la localización y las características del proyecto sean plenamente congruentes con lo estipulado en la presente Ley y en los planes o programas de desarrollo urbano respectivo.

La Dependencia Municipal tendrá un plazo de 10 días hábiles para emitir el dictamen y la constancia correspondiente.

Artículo 221. La solicitud para la autorización de un fraccionamiento deberá integrar el expediente con los contenidos siguientes:

- I. Solicitud;
- II. Copia simple de los dictámenes expedidos por la Dependencia Municipal;
 - a) De usos y destinos, referidos a los planes o programas de desarrollo Urbano; y
 - b) De trazo, en coordenadas UTM, referidas al sistema WGS 84 o ITRF 92.
- III. Copia certificada donde se acredite la propiedad del predio donde se realizará el fraccionamiento;
- IV. Certificado de libertad de gravamen y certificado de gravamen en caso de fideicomiso;
- V. El proyecto autorizado de Lotificación del fraccionamiento; y
- VI. La memoria descriptiva del fraccionamiento.

Artículo 222. Recibida la solicitud con el expediente serán revisados en el acto para asegurarse que estén correctamente integrados, conforme a lo dispuesto en la presente Ley; en caso de que falten algunos de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta de inmediato al interesado para que subsane la omisión.

Artículo 223. Una vez que se hayan cubierto los requisitos y opiniones técnicas que se establecen en este Capítulo, la Dependencia Municipal procederá a analizar la solicitud, de acuerdo con las normas técnicas y disposiciones legales vigentes en la materia.

En el caso de que a la solicitud le faltare algún requisito o información a juicio de la Dependencia Municipal, ésta requerirá al solicitante para que complemente el expediente, una vez ingresado la información faltante, se continuará con el trámite.

Artículo 224. La Dependencia Municipal competente, contando con los elementos y opiniones técnicas a que se refiere el artículo anterior, procederá a emitir su dictamen en un plazo máximo de 20 días hábiles.

Artículo 225. A fin de que la unidad administrativa pueda contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el proyecto de dictamen sobre la solicitud de fraccionamiento, solicitará, en su caso, la opinión técnica de las autoridades u organismos

competentes, en cada uno de los aspectos que se requieran incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

Artículo 226. El dictamen emitido por la Dependencia Municipal, establecerá las especificaciones y las características del proyecto de urbanización y construcción que se autorizan.

En caso de que el proyecto de fraccionamiento deba ser modificado de acuerdo con el dictamen que se señala en el párrafo anterior, el solicitante deberá corregir los estudios o planos conducentes, a efecto de que sean adecuadamente integrados, en un plazo que no excederá de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente. En caso de que transcurrido ese plazo no cumpla con lo requerido, la unidad administrativa procederá a dar de baja el trámite respectivo y se regresarán al solicitante todos los documentos que fueron presentados.

Artículo 227. Los Ayuntamientos tomando como base el dictamen que se someta a su consideración junto con su respectivo expediente, emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud del fraccionamiento o conjunto urbano con sujeción a esta Ley o demás disposiciones aplicables en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles, a falta de respuesta por parte del Ayuntamiento aplicará la afirmativa ficta; la resolución deberá ser certificada por el Secretario del Ayuntamiento.

Artículo 228. Una vez emitida la resolución, se le notificará al solicitante a través de la Dependencia Municipal haciendo de su conocimiento, las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de los derechos municipales, al otorgamiento de cesiones, a las características y especificaciones de las obras de urbanización y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 229. Una vez que ha sido otorgada la autorización de fraccionamiento, se deberá remitir copia de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de los lotes o predios al IMPLAN, a la Secretaría, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a la autoridad Catastral.

Artículo 230. Los fraccionadores sólo podrán ceder los derechos y obligaciones respecto del fraccionamiento autorizado, si cumplen con los requisitos legales conducentes y previa autorización de la autoridad municipal; dicha autorización requerirá previamente del análisis, opinión y dictamen favorable de la Dependencia Municipal competente.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la presente Ley y la autorización respectiva.

Artículo 231. Cuando la solicitud de fraccionamiento haya sido rechazada por la autoridad competente, ésta lo notificará al

interesado, señalando los fundamentos y motivos del rechazo, así como que podrá interponer el recurso de revisión que establece la presente Ley.

Artículo 232. Los propietarios de los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización de la autoridad competente, deberán solicitar la regularización correspondiente, el procedimiento de autorización será el mismo que se indica en este ordenamiento. Sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 233. La unidad administrativa deberá publicar en los medios oficiales de difusión y la página electrónica del municipio, los requisitos, trámites y tiempos estimados para la obtención de la autorización de fraccionamiento, así como las solicitudes, dictámenes y resoluciones relacionadas con las mismas.

Los servidores públicos que incumplan con los plazos establecidos serán sancionados en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Sinaloa.

Capítulo XXI

De la Ejecución de las Obras de Urbanización

Artículo 234. Una vez autorizado el fraccionamiento, el desarrollador para la continuación del trámite, deberá solicitar las licencias de construcción de las obras de urbanización y de construcción de la edificación según sea el tipo de fraccionamiento.

Artículo 235. El fraccionador estará obligado a costear todas las obras de urbanización del fraccionamiento.

Artículo 236. A fin de garantizar y asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en la presente Ley, quien desee construir un fraccionamiento, deberá otorgar ante la tesorería municipal correspondiente una garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:

- I. Hipoteca de una parte del fraccionamiento, que no comprenda áreas de donación, vialidades y jardines públicos;
- II. Una fianza de persona solvente a juicio de la tesorería o de una compañía afianzadora que se someta a la competencia de los tribunales del Estado de Sinaloa;
- III. Depósito en efectivo que se hará a favor de la tesorería municipal en una institución de crédito, cuyos rendimientos formarán parte del depósito; y
- IV. Obligación de no vender, gravar, donar o fideicomitir el 10% de la superficie neta de las áreas vendibles, mientras se terminan las obras de urbanización e instalación de servicios públicos. Esta obligación se inscribirá en el registro público de la propiedad, al margen de la inscripción de la propiedad destinado al fraccionamiento.

En cualquier momento el propietario del fraccionamiento podrá sustituir una garantía por otra.

Al terminarse las obras comprometidas o con autorización de la tesorería municipal se cancelará la garantía otorgada.

Artículo 237. El fraccionador donará gratuitamente al municipio parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que la utilice en espacios públicos para la recreación, o bien como destino para equipamiento e infraestructura, de acuerdo con lo que a continuación se establece:

- I. El quince por ciento de la superficie neta vendible en los fraccionamientos de uso habitacional, sean de alta densidad, media densidad y baja densidad; asimismo los fraccionamientos de uso turístico y usos mixtos; y
- II. El diez por ciento de la superficie neta vendible en los fraccionamientos campestres y de uso industrial.

El cálculo de la superficie neta vendible se obtendrá descontando de la superficie total del predio la ocupada por vialidades, las áreas cedidas y aquellas que por disposición de las leyes tengan afectaciones o restricciones por derechos de vía o efectos similares.

La localización de los terrenos que sean cedidos será hecha a propuesta del fraccionador, de común acuerdo con la Dependencia

Municipal de conformidad a planes o programas de Desarrollo Urbano.

En el caso de regímenes de propiedad en condominio, los porcentajes serán los mismos que para los fraccionamientos, las denominadas áreas comunes serán destinadas para el uso y disfrute de los condóminos.

Artículo 238. Las áreas donadas por el fraccionador a título gratuito en favor de los municipios en cumplimiento por lo dispuesto en la presente Ley, serán de dominio público y, son imprescriptibles, inalienables e inembargables. Los actos de enajenación o disposición de los bienes donados a los Municipios estarán afectados de nulidad absoluta.

El Municipio tomará las medidas necesarias para que se aprovechen de conformidad a los programas de desarrollo urbano, los terrenos que le han sido donados y procederá con la opinión del Consejo Municipal, a la construcción del equipamiento urbano, a cuya conservación y mejoramiento estarán obligados todos los usuarios.

Artículo 239. Los municipios no podrán enajenar las áreas de donación a que se refiere este Capítulo. Dichos bienes inmuebles pasarán a formar parte integrante de su patrimonio público municipal y se utilizarán únicamente para el propósito establecido en el programa parcial de desarrollo urbano y en el proyecto del fraccionamiento donde se ubiquen.

Artículo 240. El Ayuntamiento tendrá en todo momento la facultad de supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado.

El fraccionador pagará al municipio por concepto de supervisión, una cantidad equivalente al uno por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento. El pago deberá hacerse en la tesorería municipal antes que se dé inicio a dichas obras.

Cuando se autorice la realización de las obras por etapas, el pago se hará proporcionalmente a la inversión correspondiente a cada etapa.

Artículo 241. El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o de las zonas autorizadas, dentro del plazo que al efecto se estipule en la resolución que apruebe el proyecto respectivo y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos al Ayuntamiento, para que ordene la supervisión de los mismos.

Artículo 242. Cuando el fraccionador no cumpla con el programa de obra, características, especificaciones técnicas, y en general con todos los aspectos formulados en el dictamen de autorización del fraccionamiento, el Ayuntamiento deberá hacer efectivas las

garantías a que se refiere la presente Ley, procediendo de la siguiente forma:

- I. Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaron el procedimiento, fijándosele fecha y hora para la celebración de una audiencia, en la que el interesado podrá alegar y probar lo que a su derecho convenga a efecto de que justifique el incumplimiento en el que haya incurrido;
- II. Si del resultado de las pruebas ofrecidas en la audiencia, apareciere que dicho incumplimiento obedece a causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, el Ayuntamiento respectivo podrá conceder una prórroga al fraccionador, la que en ningún caso excederá de un año, para el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Si transcurrido el periodo de prórroga persistiere aun el incumplimiento, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;
- III. Si del mismo desahogo apareciere que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, el Ayuntamiento podrá concederle la prórroga por el tiempo que señala la fracción anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y de las sanciones administrativas que correspondan con motivo del incumplimiento. Si transcurrido el periodo de prórroga, y el incumplimiento aún persistiere, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;

- IV. Si el interesado no comparece a la audiencia, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso el Ayuntamiento a formular la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado, o que no se hubieren realizado debidamente en el plazo respectivo, con base en los costos operantes en el momento de llevarse a cabo la liquidación;
- V. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, dará vista de la misma al interesado para que dentro de un término de 15 días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga; y
- VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, el Ayuntamiento confirmará o rectificará la liquidación turnándola, en su caso, a la tesorería municipal para que efectúe su cobro, haciéndose efectiva la garantía que hubiese otorgado el fraccionador en la forma prevista en la presente Ley.

Si hubiera población habitando en el fraccionamiento, se solicitará su opinión y en caso de haber sido afectada por el incumplimiento del fraccionador, la autoridad municipal la apoyará para realizar las demandas o denuncias respectivas y el resarcimiento que corresponda de acuerdo a la legislación aplicable. El Ayuntamiento podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el

orden público, a costa del fraccionador encomendar a particulares mediante concurso, la ejecución de las obras inconclusas, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que le correspondan.

Artículo 243. Antes de dar inicio a las obras de urbanización y edificación, el fraccionador otorgará una escritura pública mediante la cual:

- I. Se perfeccione la donación de los terrenos a favor del municipio;
- II. Se declare el uso que se le dará a los terrenos donados;
- III. El fraccionador asuma formalmente el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto y especificaciones aprobadas, de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir en lo general todas las obligaciones contraídas;
- IV. El fraccionador renuncie a reclamar indemnización por los terrenos donados para vialidades y espacios públicos; y
- V. Se establezcan las cláusulas penales para el caso de incumplimiento del plazo pactado para la entrega de las obras y servicios.

Todos los gastos de escrituración serán por cuenta exclusiva del fraccionador.

Artículo 244. Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por etapas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas.

En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo en forma explícita, con objeto de que las distintas oficinas que tengan a su cargo los servicios de infraestructura urbana, elaboren los proyectos correspondientes de las obras que vayan a efectuar en las zonas proyectadas por el fraccionador para su desarrollo inmediato.

Artículo 245. Cuando se trate de fraccionamientos de manzanas aisladas, el fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización de las calles circundantes.

No se concederán licencias para construir en lotes, propiedad de otros desarrolladores que tengan frente a las calles que circundan las manzanas urbanizadas, hasta que los interesados acrediten que han convenido con el fraccionador el pago de la parte proporcional que corresponde a los gastos de urbanización de dicha manzana, comunicándose al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la obligación que por este concepto se impone a los propietarios o poseedores de dichos lotes.

Capítulo XXII

De la Venta al Público de Predios y Lotes

Artículo 246. El Ayuntamiento respectivo autorizará la transmisión de la propiedad, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- I. Que las obras de urbanización del fraccionamiento registren un avance del 75% o más de acuerdo con el programa de obra autorizado por el Ayuntamiento; y
- II. Que se haya formalizado la donación a título gratuito de las áreas destinadas a equipamiento urbano y servicios públicos, en favor del Municipio respectivo y que dichas áreas se entreguen totalmente urbanizadas.

Artículo 247. El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda y los coeficientes de ocupación y de utilización del terreno;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las autorizadas;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

- IV. Los distintos usos del predio urbanizado;
- V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra, y
- VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:
 - a) El convenio de autorización de obras; y
 - b) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta.

Artículo 248. En todo tipo de publicidad comercial donde se ofrezcan lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartados, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Municipio de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

Capítulo XXIII

De la Entrega y Recepción de los Fraccionamientos

Artículo 249. La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al Ayuntamiento de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento, de conformidad a las autorizaciones concedidas.

Artículo 250. Las garantías a que se refiere la fracción III del artículo 151 de la presente Ley podrán cancelarse a partir de la entrega recepción del fraccionamiento, que sólo podrá efectuarse previa verificación que las autoridades municipales efectúen respecto de que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por la presente Ley y en la autorización correspondiente, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

Artículo 251. Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento se elaborará un acta de recepción que firmará el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal competente, el fraccionador y cuando menos dos testigos que deberán ser personas ajenas a la autoridad municipal y al fraccionador y conocedoras de la materia, previo dictamen técnico expedido por las autoridades competentes que certifique el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras y servicios que se entreguen.

El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta administrativa, la que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento, atendiendo además lo dispuesto por la presente Ley

Artículo 252. Una vez formalizada la entrega y recepción del fraccionamiento, se operará la cancelación de las garantías

otorgadas, salvo la de vicios ocultos misma que tendrá un plazo de 36 meses.

Título Sexto De la Prevención de Riesgos

Capítulo Único De la Resiliencia, Prevención y Reducción de Riesgos

Artículo 253. Las normas del presente Capítulo tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetas todas las personas físicas y morales, públicas o privadas, en sus procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos perturbadores naturales y antropogénicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales de tales eventos.

Artículo 254. En temas de Resiliencia, los Programas de Centros de Población y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, además del contenido establecido en la presente Ley, deberán considerar:

- I. La elaboración de las estrategias de aplicación local para atender de manera eficiente y oportuna las afectaciones previstas en los Atlas de Riesgos;

- II. La integración de la evaluación de los riesgos identificados en los Atlas de Riesgo a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. La reglamentación de construcción y planificación territorial resilientes;
- IV. Procedimiento de reubicación de los asentamientos humanos en zonas con Riesgo Alto en congruencia con los Atlas de Riesgo;
- V. La gestión de las afluencias pluviales, fluviales, costeras y sistemas de alcantarillados en los centros de población;
- VI. Programar y gestionar los recursos para la mitigación y reducción de riesgos; y
- VII. Difundir de manera clara y precisa los riesgos a los que está expuesta la ciudadanía.

Artículo 255. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de medio y alto riesgo, conforme a los Programas de Centros de Población y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o atlas de riesgo, las autoridades, previo a otorgar cualquier autorización para una acción urbanística, deberán solicitar al promovente un Dictamen de Riesgos y Vulnerabilidad, emitido por la autoridad correspondiente donde se identifiquen las medidas de mitigación aplicables, en los

términos de las disposiciones de la presente Ley y las demás normas aplicables, para lo cual previamente se tendrá que presentar un Estudio de Prevención de Riesgo para su validación ante esa dependencia. En caso de que los dictámenes sean negativos, se negará los permisos correspondientes.

Artículo 256. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, por su escala y efecto, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con Estudios de Prevención de Riesgo:

- I. Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria, ferroviaria y las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica, eólica, solar y de energía primaria o básicas, incluyendo antenas de telecomunicaciones;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos líquidos y sólidos urbanos y peligrosos o residuos de manejo especial;
- IV. Los equipamientos públicos de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y servicios incluyendo los rastros;
- V. Las instalaciones logísticas, almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles;

- VI. Las centrales camioneras y de carga, estaciones de transferencia, terminales, encierros y talleres automotrices;
- VII. Las instalaciones industriales o de servicios que utilicen productos explosivos, combustibles o generen humos o polvos al ambiente;
- VIII. La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines;
- IX. Desarrollos turísticos costeros;
- X. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos; y
- XI. En general, las ya determinadas por la normatividad federal en la materia.

Artículo 257. Los Estudios de Prevención de Riesgos a que alude el artículo anterior contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el Instituto Estatal de Protección Civil de Sinaloa de conformidad con la Ley en la materia y en concordancia con la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 258. No se permitirá el aprovechamiento urbano o construcción de viviendas en terrenos inestables o con problemas geológicos, tales como:

- I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos o lagos;

- II. Terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales;
- III. Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes;
- IV. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de subsidencia, hundimiento o alta comprensibilidad;
- V. Áreas al pie de laderas susceptibles a derrumbes o deslizamientos de tierra;
- VI. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;
- VII. Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos, a efectos de resonancia;
- VIII. Gravas sobre estratos de arcilla inestable o expansiva y los mantos de ceniza;

- IX. Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico; y
- X. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores a 20 %, sin realizar las obras de prevención, conforme al estudio de riesgo correspondiente.

Para las fracciones VIII, IX y X del presente artículo se podrán considerar el aprovechamiento de las zonas, siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y de prevención conforme a lo que se indique en el Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad, sus agentes reguladores, las acciones preventivas de mitigación de vulnerabilidad y preparación del peligro a fenómenos perturbadores.

Artículo 259. No se permitirá ningún proceso de ocupación del territorio, con obras permanentes, que permitan el asentamiento humano en:

- I. Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo;
- II. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones en los últimos

20 años, más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;

- III. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente;
- IV. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo señalado en los puntos anteriores y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones;
- V. Terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos; y
- VI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

Además de lo anterior, no se permitirán asentamientos humanos en otro tipo de área con riesgo determinada por la legislación ambiental o las normas oficiales y normas mexicanas expedidas por las dependencias federales responsables del ambiente, del desarrollo urbano y la protección ante riesgos.

Artículo 260. Los programas de desarrollo urbano de ámbito municipal, deberán observar en su contenido las políticas y

estrategias de los Atlas de Riesgos, en caso de que el municipio no cuente con este instrumento, deberá integrar el análisis de manera que se puedan identificar las aptitudes del territorio por su vulnerabilidad y riesgos, así como las medidas y plazos para atender, mitigar y corregir los asentamientos que actualmente se encuentran en peligro, de acuerdo con la metodología oficial emitida por el gobierno federal.

En todas las acciones urbanísticas que impliquen el uso, ocupación o expansión del área urbana, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de riesgo.

Las autoridades estatales y municipales realizarán las modificaciones necesarias a los programas de desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, se clasifiquen como no urbanizables y donde se asignen usos compatibles con dicha condición, prohibiendo en todo caso el uso y construcción de viviendas y otro tipo de edificaciones.

Artículo 261. Es obligación de las autoridades estatales y municipales según su ámbito de atribuciones, el asegurarse que, previamente a la expedición de las autorizaciones, permisos y licencias para cualquier acción urbanística, se dé cumplimiento a las disposiciones en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos a que se refiere este Título.

En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de medio y alto riesgo, las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar y notificar a la población, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentran, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar, independientemente de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que haya lugar para quienes los hayan promovido o impulsado.

Para los casos no mitigables, dichas autoridades elaborarán, los proyectos y estrategias de reubicación, dentro de las áreas urbanizables determinadas en el programa de desarrollo urbano vigente; las autoridades estatales y municipales gestionarán los apoyos necesarios para la dotación de lotes con servicios en los polígonos y predios identificados como seguros en los programas de desarrollo urbano; realizarán las gestiones y acuerdos con la población afectada, con el propósito de ofrecer soluciones a su necesidad de vivienda y reducir cualquier tipo de inconformidad derivada de la reubicación.

La estrategia de reubicación incluirá las provisiones necesarias para la creación de los equipamientos sociales y el espacio público que requiera la población reubicada.

Título Séptimo

De la Movilidad Urbana Sustentable

Capítulo Único

De la Movilidad Urbana Sustentable

Artículo 262. Para la accesibilidad de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad urbana deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen los centros de población, promoviendo la movilidad no motorizada.

Las políticas y programas para la movilidad urbana sustentable será parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos. Los programas de desarrollo urbano promoverán las mezclas de los usos del suelo en las diferentes zonas de los centros de población, de manera que se reduzcan las necesidades de movilidad de la población. Igualmente, definirán las bases generales para planear, regular y gestionar la movilidad sustentable de las personas y del transporte de bienes.

Artículo 263. Las políticas públicas para la movilidad urbana sustentable deberán cumplir con los lineamientos siguientes:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

- II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y disminuir el número de cajones de estacionamiento, de acuerdo al reglamento de construcción municipal, orientada a que cada edificio o destino resuelva sus propias demandas de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Acrecentar la oferta de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, agilidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para

una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados, y hacerlos más eficientes;

- VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;
- VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;
- X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente; y
- XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del

automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

Artículo 264. La planeación de la movilidad y la seguridad vial deberá ser congruente con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que alude este ordenamiento, observando además los siguientes criterios:

- I. Procurar la Integración física, operativa, informativa, de imagen y de modo de pago para garantizar que los horarios, transferencias modales, frecuencias de paso y demás infraestructura y condiciones en las que se proporciona el servicio de transporte público colectivo, sean de calidad para el usuario;
- II. Adoptar medidas para garantizar la protección de la vida y de la integridad física de las personas, especialmente aquellas personas con discapacidad o movilidad limitada;
- III. Establecer criterios y acciones de diseño de accesibilidad universal en la infraestructura para la movilidad, para las personas con discapacidad;

- IV. Establecer las medidas que incentiven y fomenten caminar, el uso del transporte público y la bicicleta, y reduzcan el uso del automóvil particular;
- V. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones que incidan en la movilidad a través de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- VI. Priorizar la planeación y ejecución de proyectos y acciones de los sistemas de transporte público y de la movilidad no motorizada, otorgando a esta la infraestructura propia que requiera, con mayor importancia de la asignada a las vialidades para automotores;
- VII. Incrementar la Resiliencia del sistema de movilidad fomentando diversas opciones de transporte y procurando la autonomía, eficiencia, evaluación continua y fortaleza en los elementos cruciales del sistema;
- VIII. Promover acciones para hacer más eficiente la distribución de mercancías con objeto de aumentar la productividad de los centros de población, así como reducir los impactos de los vehículos de carga en los demás usuarios del sistema de movilidad; y

- IX. Tomar decisiones con base en diagnósticos, pronósticos y criterios técnicos que garanticen el uso eficiente de los recursos públicos.

Artículo 265. El Estado y los municipios en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la Movilidad, mediante:

- I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de Movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;
- II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos, y
- III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

Artículo 266. El Estado y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de

Movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

Título Octavo Del Espacio Público

Capítulo Único Del Espacio Público

Artículo 267. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo uso comunitario y para la movilidad urbana sustentable deberá ser una prioridad para el Gobierno del Estado y los Municipios. En los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, se deberá privilegiar el diseño y adecuación de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los programas de desarrollo urbano municipales, de conurbaciones y zonas metropolitanas, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a las estipuladas en las normas nacionales.

Privilegiarán la dotación del espacio público para el tránsito de peatones y la movilidad no motorizada; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas, para que cada colonia o barrio cuente con la dotación igual o mayor a las establecidas en las normas mencionadas.

Artículo 268. Los programas municipales de desarrollo urbano deberán incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva y, entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación de las necesidades de espacio público en cada centro de población y sus barrios y colonias;
- II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir el trazado y las características del espacio público, además de la red vial de tal manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos;

- IV. Definir la mejor localización del espacio público, con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios;
- V. Acciones y estrategias para la adquisición de reservas territoriales que estén dentro de los horizontes de planeación a largo plazo;
- VI. Fomentar la participación de la población para el cuidado, conservación, mantenimiento y propuestas de utilización de los espacios abiertos; y
- VII. Acciones para la gestión de recursos con los institutos de vivienda federales.

Artículo 269. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, estos son inalienables, inembargables e imprescriptibles;

- V. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VI. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la población existente dando cumplimiento a las proporciones establecidas en las normas urbanísticas;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público sólo conferirá a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el Espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;
- X. Se observarán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de

intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

- XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;
- XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares;
- XIII. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público; y
- XIV. Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público;

Título Noveno

Del Suelo, Reservas y Regularización Territorial

Capítulo I

De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales

Artículo 270. El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo y reservas territoriales, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Privilegiando el interés público frente al interés privado;
- II. Congruencia y apego a lo establecido a los planes y programas de desarrollo urbano;
- III. Distribución equitativa de las cargas y beneficios a los propietarios de terrenos y desarrolladores, que genera el crecimiento de los centros de población y el desarrollo urbano;
- IV. Preeminencia de la rentabilidad social en las acciones de desarrollo urbano;
- V. Prioridad de acceso al suelo vacante dentro del centro de población y la reserva territorial disponible, para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad y para generar espacio público;
- VI. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, y la preservación y restauración del equilibrio ecológico;
- VII. Acceso igualitario de toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad;

- VIII. Pleno aprovechamiento del suelo urbano con infraestructura y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados o subutilizados;
- IX. Creación, rescate y revaloración del espacio público;
- X. Incentivar y apoyar los procesos de producción social del hábitat, ofreciendo suelo bien localizado en los centros de población para estos propósitos y gestionando apoyos y asesoría técnica profesional con las instituciones de educación superior, centros de investigación, colegios de profesionistas, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanas, imponiendo la ocupación de predios vacíos y estableciendo normas y sanciones acordes a lo establecido en la presente Ley;
- XI. Diseño y aplicación de restricciones y sanciones que eviten la ocupación inadecuada de suelo, destacando plazos y costos diferenciados para la emisión de constancias, permisos y licencias entre otros requisitos; multas y otro tipo de sanciones, deducciones o facilidades diferenciadas, entre otras determinadas por el Ejecutivo o Legislativo estatal o aplicables de origen federal;
- XII. Realizar gestiones con los propietarios de predios baldíos urbanos, para efecto de propiciar su edificación, con la finalidad de evitar que se conviertan en una carga para los municipios; y

XIII. Fomentar los polígonos de actuación en el que se llevarán acciones de mejora de los centros urbanos, principalmente en los centros de población mayores de 15,000 habitantes.

Artículo 271. Los programas y acciones en materia de suelo que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, tendrán como objeto:

- I. Establecer una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendiente a incrementar la oferta de suelo para el desarrollo urbano, dando prioridad a la oferta de lotes habitacionales bien localizados en los centros de población para los grupos sociales de menor ingreso que no pueden acceder a los programas de vivienda institucionales; y a la creación y protección del espacio público y de preservación ambiental;
- II. Reducir la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y restituir a favor de la sociedad el incremento del valor del suelo que genera el crecimiento de los centros de población, a través de impuestos territoriales e instrumentos que permitan la recuperación de las plusvalías generadas por la acción pública;
- III. Prohibir y evitar los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de lotes con servicios con ubicación segura que atienda preferentemente, las necesidades habitacionales y las de espacio público,

equipamientos productivos y sociales de los grupos de bajos ingresos;

- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos, de acuerdo a las acciones de consolidación o crecimiento de los centros de población que determinen los programas de desarrollo urbano y permitir ciudades consolidadas y compactas;
- V. Garantizar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano;
- VI. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del Hábitat, en el marco de los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Fomentar la vivienda vertical en la adquisición del suelo urbano; y
- VIII. Dar prioridad en la adquisición a las acciones de ciudad compacta.

Artículo 272. Para hacer efectiva la política de suelo de conformidad con el artículo 78 de la Ley General, la Secretaría suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, conforme a lo previsto en los programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, priorizando los predios vacíos dentro de los centros de población;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los Gobiernos Estatal, Federal y de los municipios y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;
- IV. Los criterios para la adquisición aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- V. Los subsidios, de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de Reservas;
- VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos;
- VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos y vacíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

- VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda; y
- IX. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

Artículo 273. Para efectos del desarrollo urbano, el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, independientemente de cumplir con lo dispuesto en la Ley Agraria, se sujetará a lo dispuesto en la presente Ley y en los programas de desarrollo urbano aplicables.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones correspondientes, emitidas por parte de las autoridades estatales y municipales competentes, en los términos de la presente Ley.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de venta de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, lotificación, parcelación, construcción, transmisión o

incorporación al desarrollo urbano de predios sujetos al régimen agrario, si no cuenta con pleno derecho a las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior. Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en este tipo operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

Artículo 274. La incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano y la vivienda, cualquiera que sea su régimen de propiedad, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Estar prevista en un programa de desarrollo urbano;
- II. No ubicarse en áreas consideradas no urbanizables descritas en la presente Ley; y
- III. Disponer de un esquema financiero que asegure la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Capítulo II De la Regularización Territorial

Sección I Disposiciones Generales

Artículo 275. Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto determinar las bases y los procedimientos a que debe ajustarse la regularización territorial en el Estado.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos al desarrollo urbano y habitacional en el Estado, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a combatir y desincentivar el fraccionamiento, subdivisiones, parcelaciones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles que propicien el crecimiento irregular de los centros de población.

Artículo 276. Para efectos de desarrollo urbano, la constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización sobre suelo ejidal y su reserva de crecimiento, así como la regularización de la tenencia u ocupación de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, deberá ajustarse a las disposiciones en materia de regulaciones que establece la presente Ley.

Sección II

De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

Artículo 277. La existencia de asentamientos humanos irregulares podrá ser denunciada por cualquier persona, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se

promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Las autoridades locales, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier ocupación, obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones legales, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano y en áreas no urbanizables las autoridades competentes, procederán a la desocupación y reubicación de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, cualquiera que sea su régimen de propiedad.

Para efectos de la reubicación, las autoridades municipales deberán gestionar ante las autoridades estatales y federales competentes los apoyos para dicho efecto; igualmente, deberán hacer lo necesario para que la reubicación ocurra en zonas urbanizables de acuerdo al programa de desarrollo urbano.

Artículo 278. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;
- II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables;
- IV. Será conducida por el Gobierno del Estado, en coordinación con los municipios cuyo territorio esté involucrado, así como con otras dependencias competentes y en concordancia con la legislación y las políticas federales en la materia;
- V. Procederá conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en ejecución de acciones de mejoramiento, donde se atiendan los problemas de la urbanización, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios

públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades;

VI. Deberá contar con una evaluación de riesgos, así como la factibilidad urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos;

VII. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente;

VIII. Las normas y procedimientos para selección de beneficiarios, definición de lotes, valores de venta y de financiamiento, así como los demás elementos del proceso de regularización, serán aprobados por la Secretaría y deberán ser difundidos para su mayor conocimiento público; y

IX. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

Artículo 279. Si para la regularización de asentamientos humanos resulta necesaria la ocupación de predios o bienes inmuebles, se procederá a su adquisición o a su limitación de uso. Para estos efectos se procederá a la celebración de los convenios correspondientes o a la tramitación del procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

En estos mismos términos se estará para la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos en predios, edificados o no, que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras.

Sección III

De los Apoyos a la Obtención de Registros, Títulos y Escrituras

Artículo 280. Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de poseionarios legítimos, ubicados en asentamientos regulares de los centros de población, para ese efecto deberán:

- I. Brindar asesoría técnica, jurídica y financiera para el mejoramiento de sus viviendas y barrios;
- II. Otorgar facilidades administrativas para regularizar las viviendas y construcciones;
- III. Constituir fondos financieros e instrumentos crediticios que permitan el mejoramiento habitacional, así como para la reutilización y la densificación de predios y construcciones;
- IV. Establecer un régimen de apoyos fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de títulos de

propiedad, así como para el mejor uso y aprovechamiento de los inmuebles de que se trate;

- V. Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a los poseedores legítimos la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales; y
- VI. En apoyo a los procesos de regularización que ejecuta el Gobierno Federal a través del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) y el Registro Agrario Nacional (RAN), a familias en situación de vulnerabilidad, se subsidiará en términos de la Ley de Hacienda del Estado y Ley de Hacienda Municipal, del cobro por conceptos de servicios, tales como inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de traslado de dominio ante el Instituto Catastral del Estado, únicamente para los trámites de inicio, y para cualquier régimen de propiedad de origen, de conformidad con lo que establezca la legislación respectiva.

Artículo 281. Los poseedores de predios con las condiciones para prescribirlos a su favor, que no tenga título de propiedad y no exista en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio inscripción de propiedad alguna, podrá demostrar su posesión en los términos de la legislación aplicable para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

Artículo 282. Los gobiernos municipales elaborarán, en sus respectivas jurisdicciones, un censo de poseedores de predios útiles para el desarrollo urbano, que reúnan los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva o usucapión, y que no cuenten con título de propiedad, debiéndose remitir al Instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa con la debida oportunidad.

Así mismo a los poseedores que formen parte del censo a que se refiere el párrafo anterior, la Autoridad Municipal les hará saber los beneficios que les otorga la presente Ley.

Capítulo III

Del Derecho de Preferencia

Artículo 283. El Gobierno del Estado y los municipios tendrán en los términos de las leyes generales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la Secretaría y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo

no mayor de treinta días hábiles, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

En caso de que no se ejerza el derecho de preferencia, la operación no podrá ser inferior a los montos declarados.

El Municipio tendrá prioridad sobre el Estado cuando ambos pretendan ejercer dicho derecho.

Capítulo IV

Del Reagrupamiento Parcelario

Artículo 284. Para la ejecución de programas de desarrollo urbano de centros de población, el Gobierno del Estado y el de los municipios podrán promover el reagrupamiento parcelario.

Dicho reagrupamiento parcelario supone un proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada, mediante una asociación voluntaria o forzosa de propietarios, para su posterior subdivisión, fraccionamiento y adjudicación. Su propósito es ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población.

El Gobierno del Estado y los municipios promoverán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida. Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, los propietarios e inversores procederán a recuperar la

parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario.

Artículo 285. Cuando uno o varios de los propietarios de predios contemplados en un programa parcial debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de este ordenamiento y de la ley de la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa. Se podrá decidir realizar el proyecto con una menor superficie si así se considere.

Una vez expropiados los predios, el Gobierno del Estado los aportará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

Artículo 286. El reagrupamiento parcelario se sujetará, en los términos de sus disposiciones reglamentarias, a las siguientes normas:

- I. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un Programa Parcial de Desarrollo Urbano orientado al crecimiento, mejoramiento, conservación o consolidación del área en cuestión; una vez aprobado, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;

- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados, se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión u organización legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- III. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del fiduciario o responsable de la gestión común;
- IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria;
- V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, mismo que será elaborado por la administración del fideicomiso y aprobado por su comité técnico; y
- VI. En el caso de desarrollo de vivienda, se deberá dar prioridad a la vivienda vertical.

Título Décimo

Instrumentos de Participación Democrática y Transparencia

Capítulo I

De la Participación Social

Artículo 287. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la participación social a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, así como de las organizaciones sociales, para lo cual:

- I. Convocarán a representantes de los sectores social, académico y privado para que manifiesten su opinión y propuestas y participen activamente en las deliberaciones en materia de planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado;
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de las acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- IV. Solicitarán la opinión mediante deliberaciones y análisis con las organizaciones sociales, las instituciones académicas y de profesionistas respecto de las propuestas de programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y sobre su ejecución y evaluación y en general, sobre las diversas

materias que inciden en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

- V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la ley; y
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con las organizaciones sociales, instituciones académicas, cámaras empresariales, colegios de profesionistas en el Estado que tengan relación con el desarrollo urbano. La participación en los procesos de los Observatorios ciudadanos.

Artículo 288. La participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:

- I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contenidos en la presente Ley;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destino de predios y áreas de los centros de población;
- III. El mejoramiento de barrios y colonias;
- IV. La planeación, diseño, uso y evaluación del espacio público;

- V. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- VI. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- VII. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de los centros de población;
- VIII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en los centros de población; y
- X. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población y la conservación del paisaje.

La participación social en la planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través del consejo estatal y municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Los ciudadanos tienen el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que la Ley establece.

Igualmente, la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos Constitucionales, la Ley de participación ciudadana del Estado, la denuncia pública a que se refiere la presente Ley y la consulta pública en los procesos de planeación urbana y ordenamiento territorial.

Capítulo II

De la Información Pública, Transparencia y Rendición de Cuentas

Artículo 289. Constituye un derecho obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.

Las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones en los términos y disposiciones aplicables, así como de reconocer y respetar las formas de organización social para estos propósitos.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales difundir y poner a disposición para su consulta en medios remoto y físicos, la

información relativa a los planes y programas de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 290. Las autoridades competentes en el Estado y los municipios, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán programas para brindar información en medios físicos y remotos relativos a las autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas otorgadas, así como los resultados de la aplicación de la política pública en materia de desarrollo sustentable a través de indicadores. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, a fin de facilitar su conocimiento.

Capítulo III Desarrollo Institucional

Artículo 291. Las autoridades competentes del Estado y los municipios promoverán programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en la materia de la presente Ley.

Se promoverá la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del Desarrollo Urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

Capítulo IV

Sistema de Información Territorial y Urbano

Artículo 292. En correspondencia con el artículo 97 de la Ley General, el Estado y los Municipios incorporarán a dicho sistema de información, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, realizados en el Estado.

Será obligatorio para las autoridades competentes del Estado y los municipios, proporcionar copias de dichos documentos o indicar el procedimiento para obtenerlos por medios electrónicos, una vez que sean aprobados por la instancia correspondiente. En todo caso se celebrarán convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones del sector social y privado, a fin de que aporten la información que generen.

Artículo 293. Las autoridades del Estado y los municipios, deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro

específico relacionado con el avance en el cumplimiento de planes y programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en la ejecución de proyectos, obras e inversiones y servicios planteados en los mismos.

Capítulo V

De los Observatorios Ciudadanos

Artículo 294. El Estado y los municipios promoverán la creación y el funcionamiento de observatorios urbanos con la participación plural de la sociedad, conformados a partir de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y los gobiernos del Estado y los municipios, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre las acciones relativas al territorio y a las ciudades, los nuevos modelos de políticas territoriales, metropolitanas y urbanas y de gestión pública y los programas, proyectos y acciones públicas en estas materias. Los problemas socio-espaciales, las políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

Artículo 295. Los observatorios ciudadanos serán responsables de analizar la evolución de los fenómenos urbanos, las políticas públicas en la materia, difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, de sus resultados e impactos.

Tendrá un órgano de gobierno responsable de conducirlo, denominado Consejo, encargado de definir sus políticas y aprobar sus proyectos y acciones. Se integrará por:

- I. Un Presidente honorario, que será el Gobernador del Estado;
- II. Un Presidente ciudadano, elegido por el pleno del Consejo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría; y
- IV. Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de cuarenta. Incluirá a los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales relacionadas con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, Representantes de la sociedad civil designados por sus órganos directivos: cámaras empresariales, colegios de profesionistas, instituciones académicas, ciudadanos expertos en las materias del Observatorio Ciudadano, en una proporción no menor a la mitad más uno del total de miembros del órgano de gobierno y que serán personajes reconocidos por sus conocimientos en la materia y serán propuestos por las instituciones no gubernamentales.

Cada uno de los miembros del órgano de gobierno contará con un suplente designado por él mismo; en el caso de los titulares de las dependencias del Ejecutivo tendrán cuando menos el rango de director general. Las ausencias del Presidente Honorario del órgano de gobierno serán suplidas por el titular de la Secretaría. El

desempeño de los cargos será honorario. Cada uno de los vocales ciudadanos contará con el apoyo técnico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

El Presidente ciudadano durará en el cargo 4 años y podrá ser reelecto una sola vez. Los miembros del órgano de gobierno representantes de organizaciones sociales y los miembros ciudadanos, serán designados por 5 años pudiendo cubrir un segundo periodo similar. Las formalidades y detalles de estos procesos se desarrollarán de conformidad al reglamento interior que para el caso emite este organismo ciudadanizado.

Artículo 296. La estructura, funciones, atribuciones y demás relativas a los Observatorios Ciudadanos Municipales serán previstos en el reglamento respectivo.

Artículo 297. Para apoyar el funcionamiento de los Observatorios Ciudadanos, las dependencias estatales y municipales deberán:

- I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y
- VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

Título Décimo Primero
Del Fomento al Desarrollo Urbano

Capítulo I
De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al
Desarrollo Urbano

Artículo 298. Corresponderá a las autoridades estatales y municipales la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se beneficien directamente con los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que cuenten con la cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, se realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Artículo 299. Los mecanismos a que alude el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la estrategia estatal y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, y podrán destinarse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar o complementar a los municipios, a los organismos de los artículos 27 y 36 de la presente Ley, asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de los centros de población, zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en la presente Ley, asimismo, los

proyectos, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en la presente Ley; y

- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr centros de población, zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y densas y compactas, y para atender las distintas necesidades del Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en la presente Ley y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos.

Asimismo, las acciones urbanísticas y los proyectos de infraestructura que realicen el Estado y los Municipios, con cargo a los recursos federales de fondos y aportaciones, bajo la normatividad vigentes para los fondos públicos, deberán guardar la debida congruencia con el Plan Estatal y los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 300. El Gobierno del Estado y los municipios deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones urbanísticas y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes y programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La planeación de las obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos deberá ajustarse a lo dispuesto por la presente Ley y los planes y programas de ordenamiento territorial y

desarrollo urbano, para lo cual se deberá contar con un dictamen de congruencia de planeación de las obras.

Artículo 301. El Gobierno del Estado y de los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. La ejecución de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano en la entidad;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. La canalización de inversiones para reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;
- VI. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones urbanísticas e inversiones que contribuyan al objeto de la presente Ley;

- VII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para la gestión del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- VIII. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;
- IX. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano;
- X. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- XI. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización y los servicios; y
- XII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos desde el punto de vista incluyente, equitativo y sustentable que requiera la población con mayor vulnerabilidad y asegure el acceso universal.

Artículo 302. Con el fin de incentivar la ocupación y utilización de edificaciones y predios baldíos, vacíos o subutilizados dentro de un centro de población, la autoridad municipal podrá promover con el o los propietarios de dichos inmuebles, aplicar la figura de polígono de actuación o de suelo estratégico y ofrecer incentivos y

facilidades fiscales a los propietarios, como reducciones sobre el impuesto predial en el primer año, y sobre el costo de las licencias de construcción correspondientes, en términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

Capítulo II

De la Transferencia de Potencialidad

Artículo 303. El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en todo el territorio del Estado, de acuerdo a las disposiciones señaladas expresamente para ello en los programas de desarrollo urbano de centros de población.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población definirán las áreas donde se podrán aplicar las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

Artículo 304. Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los programas de desarrollo urbano de centro de población y los programas parciales de desarrollo urbano;
- II. Las áreas designadas para la conservación ambiental o patrimonial en los programas de desarrollo urbano, serán exclusivamente emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y
- III. Las áreas receptoras de transferencia, podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en un mismo centro de población, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignent los programas de centro de población o los programas parciales de desarrollo urbano para la zona de que se trate.

Artículo 305. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

La Secretaría establecerá las reglas generales y los procedimientos para aplicar esta nueva modalidad. Con base en lo anterior, los reglamentos municipales señalarán los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano. La Dependencia Municipal responsable definirá, previa consulta en el Registro de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Municipal, autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las operaciones de transferencias sólo podrán realizarse con la autorización del Municipio y de acuerdo a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano de centros de población vigentes.

Artículo 306. Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar el 5 % del cobro de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en los términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en áreas designadas para la conservación ambiental o patrimonial, el porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

Solo se podrán transferir los derechos de desarrollo urbano cuando exista un reglamento municipal que regule y controle la aplicación de las transferencias.

Capítulo III

De los Sistemas de Acción Urbanística

Artículo 307. Los sistemas de acción urbanística regulados en el presente Capítulo, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la construcción de obras de infraestructura y equipamiento urbano, las cuales se podrán realizar aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada; y
- II. Acción urbanística por colaboración.

Artículo 308. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los programas de desarrollo urbano vigentes.

La Ley de Hacienda Municipal del Estado establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

Artículo 309. La acción urbanística privada se refiere a la construcción de obras de infraestructura y equipamiento urbano, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en la presente Ley.

Artículo 310. La acción urbanística por colaboración, se refiere a las acciones de conservación y mejoramiento urbanos, mediante la construcción de infraestructura y equipamiento urbano en vías y

espacios públicos; promovidas y ejecutadas mediante convenio celebrado entre el Municipio y los propietarios o poseedores de predios, que tengan interés en realizarlas, y comprende:

- I. La construcción de obras de infraestructura ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios o poseedores de los predios adyacentes a las mismas;
- II. La adquisición, expropiación o asignación de predios o fincas para destinarse al equipamiento urbano; y
- III. Las obras de urbanización y construcción de equipamiento urbano.

Sección I

De los Comités de Obras

Artículo 311. Los Comités de obra serán organismos con personalidad jurídica, integrados por los habitantes, propietarios o poseedores beneficiados por las obras de infraestructura y equipamiento urbano a realizar, constituidos para supervisar y vigilar las obras determinadas, estarán integrados por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales. Durarán en sus funciones el tiempo de ejecución de las obras para las que fueron instituidos y sus miembros solo serán removidos por acuerdo de sus representados.

Sesionarán válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, sus decisiones se tomarán por mayoría simple, el Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

El Presidente del Comité de Obras tendrá la representación general y jurídica, llevará la firma del Comité sin perjuicio de que se pueda designar de entre sus miembros; comisiones y mandatos especiales.

El Secretario llevará el libro de actas, debidamente autorizadas con su firma, independientemente de otras funciones que le encomienden.

El Tesorero tendrá a su cargo el manejo y custodia de los fondos, su firma será mancomunada con la de algún otro miembro que el Comité señale, tendrá a su cargo los registros contables y estadísticos, asimismo los informes financieros que pondrá a consideración del Comité.

Artículo 312. Los Comités de obras tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Fomentar y administrar la aportación de los particulares en materia de obras y servicios públicos;
- II. Supervisar y vigilar la ejecución de la obra de acuerdo con los proyectos, convenios y contratos aprobados;

- III. Aprobar y expedir su reglamento interior; y
- IV. Las demás que les señalen las leyes o reglamentos en la materia.

Sección II

De los Diversos Tipos de Obras

Artículo 313. Las obras de construcción de infraestructura y equipamiento urbano a que se refiere la presente Ley serán:

- I. Con cargo a particulares, aquéllas que se llevan a cabo derramando su costo entre los particulares beneficiados por la realización de la obra, por medio del establecimiento de los derechos por cooperación, en su planeación y realización intervienen el Municipio, y cuando así lo soliciten los interesados beneficiarios, se crearán los Comités de Obra, para intervenir y vigilar la administración y ejecución de las obras; y
- II. Obras de participación, aquellas para cuya ejecución participan los particulares y la Federación, el Estado o el Municipio, debiéndose regir la participación de los primeros por las disposiciones relativas a derechos de cooperación.

Sección III

Del Financiamiento de las Obras

Artículo 314. El Gobierno del Estado y los Municipios podrán contratar la apertura de créditos destinados a la ejecución de obras públicas, tanto de Instituciones de crédito como de particulares, en los términos previstos en la legislación en la materia. Los contratos respectivos deberán ajustarse a lo que establece la legislación en materia financiera.

Artículo 315. Cada crédito para el financiamiento de las obras que se ejecute, deben corresponder a una necesidad concreta de inversión en obra determinada conforme a la cartera de proyectos del instrumento de planeación del cual se derive, así como, el presupuesto previamente aprobado por organismos facultados para ello. En todo caso, el costo de las obras debe ser recuperado.

En garantía de los créditos obtenidos por el Estado y los municipios para el financiamiento de obra pública, podrán afectar en fideicomiso los derechos por cooperación de las obras correspondientes. En los contratos respectivos podrá convenirse que el Estado o el Municipio del que se trate recauden directamente los ingresos dados en garantía y ejerciten la facultad económica-coactiva, por conducto de la tesorería estatal o municipal respectiva, atendiendo la posibilidad económica del contribuyente, pudiéndose establecer la posibilidad de que se realicen pagos diferidos.

De igual manera, en garantía de los créditos que se contraten para la realización de las obras se podrá afectar en fideicomiso los

derechos por cooperación de las obras correspondientes que recauden.

Artículo 316. Tratándose del mejoramiento, ampliación, construcción de vías públicas urbanas que sirvan de enlace a vías del sistema carretero nacional consideradas como obras de participación conforme a la presente Ley, su ejecución podrá realizarla la Federación, financiando su costo directamente, en estos casos el Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenio con el Gobierno Federal, a efecto de que las cantidades se recauden a través del Estado, por concepto de derecho de cooperación establecidos para recuperar el costo de las obras, y se destinen a constituir un fideicomiso para la realización de nuevas obras de carácter urbano, dentro del Municipio en el que se haya efectuado el cobro.

Artículo 317. Los municipios en los casos que se estimen pertinentes, en los términos de las disposiciones legales aplicables, podrá otorgar su aval a los contratos de obras.

Artículo 318. La amortización de los créditos obtenidos para el financiamiento de las obras por cooperación, a menos que se tenga inflación de dos dígitos, deberá cubrirse conforme a las tarifas señaladas al inicio de las obras, sin que sean modificadas posteriormente. En caso de inflación mayor, la Comisión correspondiente, presentará al Municipio, una propuesta de actualización de cuotas, debidamente justificada, este último enviará al Congreso del Estado la solicitud de revisión y aprobación

en su caso, una vez aprobadas, se podrán aplicar solo a las cuotas pendientes de pago y con referencia a la obra correspondiente.

Sección IV

De los Derechos de Cooperación para Obras Publicas

Artículo 319. Los derechos de cooperación para obras públicas para el desarrollo urbano, se cubrirán en la forma y términos que señala la presente Ley y conforme a lo dispuesto a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa.

Todos los propietarios, poseedores o detentadores por cualquier concepto del uso o disfrute de predios que sean beneficiados directamente por la realización de obras a que se refiere el artículo anterior, tendrán la obligación de pagar los derechos por cooperación. Los derechos de cooperación son exigibles desde que las obras se encuentran en proceso de construcción en la zona correspondiente al cooperador.

Artículo 320. El Congreso del Estado aprobará anualmente para cada uno de los Municipios de la entidad, las tarifas conforme a las cuales deban pagarse los derechos por cooperación previstos en la presente Ley, las tarifas aplicables, excepto en el caso que suceda lo previsto en la presente Ley, seguirán en vigor hasta la terminación de la obra y hasta la recuperación del adeudo.

Los Consejos Municipales elaborarán las tarifas que deban aprobarse anualmente y para ello se tomará los costos del

mercado. Los Derechos de Cooperación para la realización de obras públicas se pagan conforme a los valores que fije el Congreso del Estado, a efecto de que los contribuyentes participen de manera proporcional y equitativa conforme a sus ingresos económicos.

Artículo 321. Con la aplicación de los ordenamientos fiscales relativos, la tesorería municipal que corresponda será la encargada del cobro de los derechos señalados en la presente Ley, inscribiendo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el gravamen que resulte en caso de adeudos.

Las tesorerías municipales tendrán acción real para la recaudación y cobro de los derechos por cooperación establecidos en la presente Ley y ejercerán la facultad económica-coactiva en los términos de sus respectivos ordenamientos fiscales.

Artículo 322. Para cobrar mediante el sistema de Derecho de Cooperación las obras realizadas o en proceso, se deberá contar con los siguientes requisitos:

- I. Integración del Comité de Obras;
- II. Firma de conformidad del cincuenta y un por ciento de los propietarios;

- III. Firma del convenio de pagos y demás documentos necesarios para garantizar el pago, adjuntando el plan de la recuperación de la inversión en la obra correspondiente.

Artículo 323. Estarán exentos del pago de los derechos previstos en la presente Ley en la medida en que demuestren estar incapacitados para ello, las personas cuyos ingresos familiares sean notoriamente insuficientes para cubrir el monto de los gravámenes, además del sostenimiento de la familia. Lo anterior no es obstáculo para que una vez que dichas personas, se encuentren en posibilidad de cubrir sus pagos, a juicio del Municipio o el Consejo Municipal, previo estudio socioeconómico que se practique, se proceda a exigir el monto de la deuda.

Artículo 324. Los derechos de cooperación que establece la presente Ley se pagarán en un plazo de dos años, que podrán ampliarse, con los intereses del financiamiento correspondiente, cuando los cooperadores demuestren encontrarse en una difícil situación económica.

Artículo 325. Los recursos económicos que la tesorería municipal recaude por concepto del sistema de derechos por cooperación, se aplicará al pago de los créditos obtenidos para el financiamiento de la obra realizada, en ningún caso se podrá disponer de parte o del total del importe de los pagos para aplicarlos a un fin distinto.

Título Décimo Segundo

Del Control Del Desarrollo Urbano

Capítulo I

De la Denuncia Ciudadana

Artículo 326. Toda persona podrá denunciar ante las autoridades todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones y los programas de desarrollo urbano referidos en la presente Ley. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y las sanciones procedentes.

Dicho derecho se ejercerá ante la Secretaría y los municipios, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

Artículo 327. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, colegios de profesionales y demás ciudadanos, en el cumplimiento y ejecución de los programas a que se refiere la presente Ley. El Consejo Estatal y los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, propondrán al Estado y los municipios dichos mecanismos y darán seguimiento a su actuación.

Artículo 328. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, podrá ser presentada por escrito o a través de medio electrónico, y deberá contener:

- I. Nombre o razón social y domicilio del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor; y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter de reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicará a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

Artículo 329. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones legales y reglamentarias del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, los planes y programas de la materia, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

Capítulo II

Del control, Medidas de Seguridad, Infracciones, Sanciones y Nulidad

Sección I

Del control

Artículo 330. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la presente Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la presente Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido

cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 331. Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar previstos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 332. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 333. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere la presente Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

Artículo 334. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos. De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia,

aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 335. En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. La fundamentación y motivación legal;
- VII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VIII. Datos relativos a la actuación;
- IX. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y

- X. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 336. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Artículo 337. Con base a los resultados que arroje el acta de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá aplicar las medidas de seguridad que corresponda e iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de cinco días hábiles exprese a lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso de revisión previsto en la presente Ley.

Artículo 338. Si de los resultados del acta no apareciere elementos de infracción, pero se advirtiera alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 339. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que le concede tal artículo, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

Artículo 340. En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionará las medidas que deban 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.

Sección II

De las Medidas de Seguridad

Artículo 341. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;

- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización;
- VII. Pérdida de los estímulos otorgados;
- VIII. La intervención administrativa a las empresas;
- IX. La revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados;
- X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable; y
- XI. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que para tal efecto se expidan. Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesarias para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

Artículo 342. La violación de la presente Ley, de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Al aplicarse las sanciones se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

En el caso de violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las sanciones contenidas en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Sinaloa, independientemente de las responsabilidades de carácter penal o civil que dispongan otros ordenamientos.

Sección III De las Infracciones

Artículo 343. Se consideran conductas violatorias o infracciones a la presente Ley, a los planes o programas de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las siguientes:

- I. La violación a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. Que el propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:
 - a) Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;
 - b) Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;
 - c) Carezca de la autorización de lotificación en los términos de la presente Ley;
 - d) Carezca del permiso de autorización de ventas correspondiente; y
 - e) Carezca de la autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio;
- III. Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;

- IV. Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- V. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en lugares expresamente prohibidos para ello;
- VI. Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente;
- VII. Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas y predios;
- VIII. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo sin haber obtenido su renovación;
- IX. El desacato a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y en el reglamento respectivo; y

- X. Que el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zona de riesgos establecidos en el Atlas de Riesgo, realice obras o instalaciones y actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Quienes incurran en reiteración de conductas constitutivas de infracción, serán considerados reincidentes.

Sección IV De las Sanciones

Artículo 344. Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo anterior serán las siguientes:

- I. La rescisión de convenios, para el supuesto contemplado en la fracción I, y multas de 50 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- II. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones III, IV o V del artículo anterior y multas de 500 a 1,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- III. La revocación de las licencias y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VI del

artículo anterior y multas de 1,000 a 2,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

- IV. Multas de 250 a 2000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en caso de incurrir en el supuesto que establecen las fracciones VII, VIII y IX del artículo anterior;
- V. Las demás que señalen las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos;
- VI. De 500 a 1,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin licencia o con una licencia cuyo contenido sea violatoria de los programas. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y a la autoridad responsable de la autorización de la misma, haciéndose acreedor dicha autoridad a las sanciones establecidas en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado;
- VII. En las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y parcelaciones ilegales, de 1,000 a 2,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al propietario de dicho terreno;
- VIII. A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán

las siguientes multas: De 20 a 40 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización:

- a) A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y,
 - b) A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad;
- IX. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones para el supuesto contemplado en la fracción X del artículo anterior y multas de 2,000 a 30,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, conforme a lo dispuesto en la presente Ley;
- X. A quien después de notificado por la autoridad competente persista en las violaciones anteriores, multa de 1,000 a 1,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; y
- XI. En caso de reincidencia el monto de la multa puede ser incrementado, sin exceder de 40,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, así como, en su caso, la clausura definitiva.

Artículo 345. En todo tipo de publicidad comercial donde se ofrezcan lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartados,

contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Municipio de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

Artículo 346. Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en los códigos fiscales del estado o municipal o leyes fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

Artículo 347. Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, cateo y arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Artículo 348. Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

Artículo 349. Las autoridades que expidan los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de Centros de Población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como los servidores públicos de estos registros que se abstengan de llevarlas a cabo o lo realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 350. Quienes propicien, permitan y ocupen de manera irregular áreas y predios en los Centros de Población; autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamiento de seguridad estatal o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten el límite del área urbanizable contenida en las Leyes en la materia, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

Sección V

De la Nulidad

Artículo 351. Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

- I. Contravengan las disposiciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así

como las Provisiones, Usos, Reservas o Destinos del suelo en ellos establecidos;

- II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda; y
- III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 282 de la presente Ley.

La nulidad referida en este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Esta nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.

Artículo 352. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas y predios, de conformidad con lo previsto en las leyes en la materia, mismas que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas referidos en la presente Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos.

Artículo 353. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley.

No podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de Desarrollo Urbano y en los planes o programas aplicables en la materia.

Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán tener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los planes o programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables.

Artículo 354. Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la Zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Capítulo III

Del Recurso de Revisión

Artículo 355. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de la presente Ley, y los actos y omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer el recurso de revisión o, cuando proceda, intentar la vía jurisdiccional que corresponda. El plazo para interponer el recurso de revisión será de treinta días hábiles contado a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra.

Artículo 356. El recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y será resuelto por el superior jerárquico, salvo que el acto impugnado provenga del titular de una dependencia, en cuyo caso será resuelto por el mismo; y deberá indicar:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causen;

- V. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente. Tratándose de actos que por no haberse resuelto en tiempo se entiendan negados, deberá acompañarse el escrito de iniciación del procedimiento, o el documento sobre el cual no hubiere recaído resolución alguna; y
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales. De no cumplir con estos requisitos el recurso será desechado.

Artículo 357. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. Sea procedente el recurso;
- III. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;
- IV. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen estos para el caso de no obtener resolución favorable; y

- V. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualesquiera de las formas prevista en la legislación fiscal del Estado.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los cinco días hábiles siguientes a su interposición, en cuyo defecto se entenderá otorgada la suspensión.

Artículo 358. El recurso se desechará por improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresamente; y
- V. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 359. El recurso será sobreseído cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo; y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

Artículo 360. La autoridad encargada de resolver el recurso podrá:

- I. Desecharlo por improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 361. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

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

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo máximo de cuatro meses.

Artículo 362. No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente. La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, deberá ser precisada.

Artículo 363. El recurrente podrá esperar la resolución expresa o impugnar en cualquier tiempo la presunta confirmación del acto impugnado.

Artículo 364. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

La tramitación de la declaración no constituirá recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste y tampoco suspenderá la ejecución del acto.

Artículo 365. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco días ni superior a diez, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicada el 1o de septiembre de 2004, en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", No. 105 y se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

TERCERO. En un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán de realizar las reformas derivadas de la expedición del presente Decreto a la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

CUARTO. El titular del Ejecutivo Estatal formulará dentro de los siguientes 180 días contados a partir de su entrada en vigor del presente Decreto, el Reglamento de la Ley para la ejecución y su debida observancia. Hasta en tanto se expida el Reglamento de la presente Ley. Serán aplicables en lo conducente, las disposiciones legales vigentes en la materia, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la presente Ley.

QUINTO. Los Ayuntamientos contarán con un plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para homologar el Decreto de Creación y Reglamento Interior de los Institutos Municipales de Planeación Urbana ya conformados a la entrada en vigor del presente Decreto, y en aquellos de nueva creación contarán con un plazo de 365 días para elaborar su Decreto de Creación y Reglamento Interior.

SEXTO. Las autorizaciones de acciones urbanísticas así como los demás asuntos derivados de estos que se encuentren en trámite,

o pendientes de resolución, se tramitarán y resolverán, conforme a las disposiciones vigentes al momento en que se iniciaron.

SÉPTIMO. La creación del Instituto Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Sinaloa quedará sujeta a la decisión y los tiempos que la Secretaría considere convenientes para su operación, en virtud de las necesidades en materia de planeación urbana y territorial que requiera el Estado.

OCTAVO. Los ayuntamientos de los municipios del Estado, deberán homologar con la presente Ley y actualizar sus reglamentos en la materia en un periodo máximo de ciento ochenta días posteriores a la publicación del Reglamento de la presente Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, las autorizaciones de acciones urbanísticas otorgadas con anterioridad, serán vigentes en los términos en que fueron concedidas.

NOVENO. Las inconformidades, los procedimientos de aplicación de sanciones, los procedimientos y demás asuntos y obras que se encuentren en trámite o pendientes de ejecución o resolución se tramitarán o resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento en que iniciaron.

DÉCIMO. El Gobierno del Estado y el de los Municipios contarán con un plazo de 365 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para aprobar los programas de desarrollo

urbano, o en su caso, realizar su actualización conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento.

DÉCIMO PRIMERO. En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se actualizará los procedimientos y nombramientos otorgados a las comisiones de conurbación existentes, de conformidad con este ordenamiento.

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa a los veintitrés días del mes de enero del año dos mil dieciocho.



C. VÍCTOR ANTONIO CORRALES BURGUEÑO
DIPUTADO PRESIDENTE



C. ANDRÉS AMÍLCAR FÉLIX ZAVALA
DIPUTADO SECRETARIO

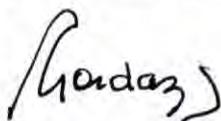


C. JESÚS BALTAZAR RENDÓN SÁNCHEZ
DIPUTADO SECRETARIO
P.M.D.L.

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

El Gobernador Constitucional del Estado



QUIRINO ORDAZ COPPEL

Secretario General de Gobierno



GONZALO GÓMEZ FLORES

Secretaria de Desarrollo Sustentable



MARTHA CECILIA ROBLES MONTIJO