

**FE DE ERRATAS PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO**

*NÚM. 275 DE FECHA 17 DE JULIO DE 2013*

**PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ESTADO**

*NÚM. EXT.150 DE FECHA 7 DE MAYO DE 2012*

**GOBIERNO DEL ESTADO**

—————  
PODER EJECUTIVO

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

**Javier Duarte de Ochoa** Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de conformidad con las facultades que confieren los artículos 49 fracción II y III, de la Constitución Política del Estado; 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; en nombre del pueblo, expide lo siguiente:

**CONSIDERANDO**

Que es indispensable para la Administración Pública Estatal crear y fomentar mecanismos novedosos que permitan el Ordenamiento del Desarrollo Territorial Regional, Urbano y de Vivienda con el objeto de ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de Planeación para el Desarrollo Urbano, Regional y el Ordenamiento Territorial del Estado, que permitan responder a las necesidades de la población en el Estado.

Para estar en condiciones de cubrir las necesidades en materia de programas urbanos se requiere contar con los instrumentos jurídicos adecuados, mismos que permitan asegurar las mejores acciones que trasciendan en el avance de los niveles de bienestar social de los Veracruzanos.

Son elementos claves para lograr dicho desarrollo la aplicación de la normatividad adecuada, específicamente en lo que se refiere al sector del Desarrollo Urbano, en lo cual la Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, contempla para su aplicación entre otros los siguientes aspectos: el ordenamiento de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano y regional y la vivienda, la ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial sustentable y vivienda, la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, la protección del medio ambiente, del patrimonio histórico, arqueológico, cultural y de la imagen urbana de los centros de población y zonas conurbadas, la fundación, conservación, mejoramiento y

crecimiento de los centros de población y zonas conurbadas; solo por mencionar algunos de los aspectos más elementales que abarca dicho ordenamiento legal; y con el fin de una adecuada aplicación del mismo, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

## **REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LLAVE**

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO DEL OBJETO, COMPETENCIA Y CONCEPTOS GENERALES**

**Artículo 1.** El presente Reglamento tiene por objeto regular las disposiciones contenidas en la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, su aplicación corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Social, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, del Instituto de la Vivienda y a los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otras Dependencias y Entidades de la Administración Pública del Estado.

**Artículo 2.** Para efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz, de Ignacio de la Llave, se entenderá por:

- I. **Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz.
- II. **Área urbana:** La extensión de terreno que ha sido objeto de acciones de urbanización y/o edificación.
- III. **Área vendible:** Superficie que podrá ser enajenada a terceros, una vez que se haya cumplido con los requisitos de Ley.
- IV. **Área de donación:** Extensión de suelo o terreno susceptible de ocupar, que los fraccionadores y/o desarrolladores, deberán disponer a favor de los municipios, tales como son áreas verdes, equipamiento urbano y vialidades.

- V. Acción urbana:** acto público o privado de transformación del uso del suelo por:
- a) Su ocupación por asentamiento humano o por instalaciones complementarias que permitan la vida en comunidad;
  - b) Las posibles formas de partición jurídica de que sea objeto el suelo, y
  - c) El mejoramiento, conservación y crecimiento de los espacios ocupados por asentamientos humanos y la fundación de centros de población;

- VI. Acción de ordenación:** acto ejercido por las autoridades competentes para:
- a) Conducir y evaluar el desarrollo regional y urbano, así como promover el ordenamiento territorial;
  - b) Regular y controlar el uso de suelo urbano;
  - c) Imponer las medidas de seguridad y en su caso las sanciones en apego al presente Reglamento.

**VII. Asentamiento humano irregular:** establecimiento de un grupo de población, y el conjunto de sus sistemas e instalaciones de convivencia no apta para el desarrollo urbano y/o restricciones en sus formas de propiedad.

**VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** es el factor que multiplicado por el área total del lote, determina la máxima superficie de desplante o huella constructiva;

**IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** es el factor que multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie construible, permitiendo obtener el número total de niveles permisibles en relación directa con el COS;

**X. Conservación:** política o acción urbana aplicable a zonas de un centro de población o zona conurbada, que por sus valores naturales y/o patrimoniales, requieran de cuidado para mantener el equilibrio ambiental y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos que la integren;

**XI. Consolidación:** política o acción urbana aplicable a áreas de un centro de población o zona conurbada, en las que sea permisible el incremento de densidad, en tanto éste sea compatible con la oferta de servicios existentes;

**XII. Consulta pública:** mecanismo por el cual los interesados en las acciones y proyectos de desarrollo regional y urbano podrán emitir sus opiniones y formular sus propuestas a las acciones o proyectos propuestos

por las autoridades competentes, o proponer, en su caso, los que ellos consideren procedentes;

**XIII. Control urbano:** acciones públicas orientadas a regular la partición y urbanización del suelo, con base en el conjunto de normas y procedimientos establecidos por las disposiciones legales y los Programas de Desarrollo Urbano, Regional y Ordenamiento Territorial;

**XIV. Crecimiento:** política o acción urbana tendiente a ordenar y regular la expansión física de los asentamientos humanos;

**XV. Densidad:** Índice de viviendas o habitantes que ocupan una superficie determinada de un centro de población o zona conurbada. Para efectos de este Reglamento, aplica:

- a) **Densidad bruta:** es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie total de un lote, incluyendo, además del área vendible, las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.
- b) **Densidad neta:** es el cociente que resulta de dividir el número total de viviendas sobre la superficie vendible de un predio. Dicho cociente aplica a todos los actos de partición de suelo que excluyan las vialidades, las áreas de equipamiento urbano, las áreas verdes, y en su caso, las de infraestructura urbana.

**XVI. Dirección:** La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

**XVII. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable:** El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, que tiene por objeto la determinación de la capacidad de las redes de infraestructura, del equipamiento urbano y de los demás servicios públicos existentes para abastecer fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios, obras públicas o privadas o cualesquiera de sus modalidades, que produzcan un impacto significativo en la región. Adicionalmente, determinara los impactos inconvenientes derivados de la eventual ejecución del fraccionamiento o proyecto analizado, así como las medidas de mitigación y la normatividad de estricto cumplimiento necesaria para cada uno de los casos de que se trate.

**XVIII. Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable:** El instrumento legal realizado por los Peritos en Desarrollo Urbano, en el que se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento, con fines públicos o privados, de un determinado predio o inmueble que, por sus

características, produzca un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, en relación con su entorno regional, que signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad o que implique un desplazamiento o expulsión paulatina, a fin de mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar.

**XIX. Dictamen de Procedencia:** El acto de autoridad emitido por la Secretaría, para avalar un instrumento de planeación, en el que se previene que las políticas, estrategias o acciones que consten en dicho documento no se contrapongan a lo establecido en el marco superior de planeación.

**XX. Intensidad uso de suelo:** grado de mezcla permisible entre dos usos urbanos compatibles;

**XXI. Instituto:** El Instituto Veracruzano de la Vivienda.

**XXII. Medidas de seguridad:** acciones, urbanas, regionales y de ordenamiento territorial de aplicación inmediata ejercida por la autoridad competente para hacer cumplir sus determinaciones, así como para controlar y regular las acciones urbanas y de ordenamiento territorial.

**XXIII. Mejoramiento:** política urbana aplicable a centros de población y zonas conurbadas, tendiente a reordenar o renovar algún, área de incipiente desarrollo o, deteriorada física o funcionalmente;

**XIV. Normas técnicas:** conjunto de especificaciones emitidas por las autoridades competentes a que se deben ajustar las acciones urbanas y de ordenamiento territorial en forma complementaria a lo establecido por la Ley y este Reglamento;

**XXV. Ordenamiento territorial:** el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal;

**XXVI. Políticas urbanas, regionales y de ordenamiento territorial:** conjunto de criterios que definen, organizan y orientan la acción pública para el desarrollo regional y urbano;

**XXVII. Programas:** instrumentos que conforman el Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado.

**XXVIII. Perito en Desarrollo Urbano:** El profesionista certificado por la Secretaría, con la capacidad técnico-científica para asumir la responsabilidad

de elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, avalando que estos cumplan con lo establecido por la Ley y el presente Reglamento y por las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; facultado también para tramitar la autorización de dichos proyectos o actos jurídicos ante las autoridades competentes y para orientar respecto de las decisiones de desarrollo urbano y regional.

**XXIX. Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado:** conjunto de estudios, proyectos y programas que tienen por objeto la planeación de los asentamientos humanos y el control del desarrollo urbano en el Estado.

**XXX. Suelo no urbanizable:** Es aquél que debido a su naturaleza o su vocación está sujeto a restricciones para su aprovechamiento, de acuerdo a la aptitud territorial del sitio;

**XXXI. Suelo urbanizable:** Es aquél que, por su aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional, se puede incorporar a las actividades urbanas;

**XXVII. Zona Metropolitana:** es el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del Municipio que originalmente lo contenía, incorporando como parte de sí mismo o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que se mantiene un alto grado de integración socioeconómica para el caso de Veracruz se consideran zonas metropolitanas los asentamientos humanos con población igual o mayor a 50 mil habitantes.

**Artículo 3.** A la Dirección le corresponde además de las que establece la Ley las siguientes atribuciones:

- I. Constituir y fomentar los organismos de participación ciudadana interesados en las acciones de desarrollo urbano, regional y ordenamiento territorial;
- II. Formular, aprobar, modificar, actualizar, ejecutar y evaluar los programas que conforman el Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado en coordinación con el o los municipios involucrados, en su caso;
- III. Constituir, operar y mantener actualizado el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda. En caso de ser conveniente, capacitar a los

municipios para la operación y administración de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

- IV.** Identificar y participar en la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural;
- V.** Promover la expedición de Declaratorias de reservas, destinos de suelo, delimitación de centros históricos, determinación de lugares típicos y de belleza natural, o de cualquier otro polígono urbano que requiera de la intervención de políticas públicas de actuación;
- VI.** Expedir las autorizaciones y licencias a que se refiere la Ley y el presente Reglamento para la regulación de usos de suelo y el control del desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VII.** Determinar los casos de infracciones y aplicar las medidas de seguridad y sanciones en términos de la Ley y del presente Reglamento; y
- VIII.** Las demás que le confieren la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 4.** A los Municipios corresponde, además de lo establecido por el artículo 8 de la Ley:

- I.** Promover la protección y conservación de los lugares típicos y de belleza natural ubicados dentro de su territorio; y
- II.** Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones aplicables a los asentamientos humanos.

## TÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 5.** Las autoridades estatales y municipales dispondrán, en los términos de la Ley y el presente Reglamento, de los siguientes instrumentos para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado:

- I.** El Sistema de planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento Territorial del Estado;
- II.** El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;
- III.** El Registro Estatal de información urbana, territorial y vivienda;

#### **IV. La Participación ciudadana.**

### **CAPÍTULO I DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO**

**Artículo 6.** El Sistema de Planeación para el desarrollo urbano, regional y el ordenamiento territorial del Estado se constituye por:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial establecidos en el artículo 13 de la Ley, de naturaleza tanto estatal como municipal.
- II. El Registro estatal de información urbana, territorial y vivienda.

### **SECCIÓN PRIMERA DE LA FORMULACIÓN O ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, REGIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 7.** En el Programa estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, se observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán presentar como mínimo los siguientes elementos básicos:

- I. Presentación, objetivos, alcances y estructura metodológica;
- II. Fundamentos jurídicos
- III. Antecedentes de planeación sobre:
  - a) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación.
  - b) Evaluación del programa anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.
- IV. La caracterización diagnóstica y en su caso, perspectiva de los siguientes aspectos:
  - a) Análisis situacional Subsistema natural;
  - b) Análisis situacional Subsistema socio demográfico
  - c) Análisis situacional Subsistema económico
  - d) Análisis situacional Subsistema territorial
  - e) Análisis FODA
  - f) Diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del Territorio



**V.** La elaboración de un diagnóstico integral sobre los temas que a continuación se describen:

- a) Usos de suelo
- b) Aptitud territorial
- c) Unidades de gestión territorial
- d) Esquema funcional del territorio
- e) Pronóstico de utilización del suelo

**VI.** La definición de normatividad, políticas y estrategias en materia de:

- a) Ordenamiento ambiental;
- b) Ordenamiento territorial;
- c) Desarrollo urbano;

**VII.** La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

**VIII.** Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

**Artículo 8.** El Programa estatal de vivienda, observará los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección y por el Instituto en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

**I.** La elaboración de una introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

**II.** La descripción de los antecedentes de planeación; sobre los siguientes aspectos:

- a) Fundamentos jurídicos;
- b) La ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
- c) Evaluación de los programas de planeación anteriores, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

**III.** La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

- a) Socio demográfico; y
- b) Urbano.

**IV.** La definición de las políticas y estrategias en materia de:

- a) Ordenamiento urbano y regional;

- b) Suelo, infraestructura y vivienda;
- c) Agua y saneamiento.

**V.** La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

**VI.** Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

**Artículo 9.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas y, en su caso, los Programas de Ordenación de Zona Metropolitana a los que refiere la Federación, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

**I.** Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

**II.** Fundamentos jurídicos

**III.** Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

- a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
- b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las Acciones ejecutadas y de las no realizadas.

**IV.** La elaboración de un diagnóstico-pronóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

- a) Medio Físico Natural
- b) Medio Físico Transformado
- c) Estructura y Dinámica Poblacional
- d) Aspectos Socioeconómicos
- e) Síntesis Integrada del Diagnóstico Pronóstico

**V.** Normatividad y estrategias en materia de:

- a) Ordenamiento Ecológico
- b) Ordenamiento Territorial
- c) Desarrollo Urbano
  - c.1) Modalidades y Utilización del Suelo
  - c.2) Estructura Vial y Transporte
- d) Desarrollo Económico

**VI.** La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación:

- a) Instrumentos Técnicos
- b) Instrumentos Jurídicos
- c) Instrumentos de Administración de la Zona Conurbada y/o Zona Metropolitana
- d) Instrumentos Económico - Financieros

**VII.** Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

**Artículo 10.** Los Programas a los que se refieren los incisos e), f) y g) de la fracción I del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia estatal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

**I.** Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

**II.** Fundamentos jurídicos

**III.** Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

- a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
- b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

**IV.** La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

- a) Físico – territorial;
- b) Socio demográfico; y
- c) Urbano;

**V.** La identificación de las normas técnicas aplicables según sea el caso: Programa de Ordenamiento Territorial y/o de Desarrollo Urbano del sitio objeto del estudio;

**VI.** La definición de las políticas y líneas estratégicas para el Ordenamiento Territorial o Desarrollo Urbano, en materia de:

- a) Medio ambiente;
- b) Suelo, infraestructura y vivienda;
- c) Agua y saneamiento;
- d) Riesgos y emergencias urbanas; y
- e) Conservación del patrimonio cultural

**VII.** La definición de los programas de acción, especificando metas, prioridades y corresponsabilidades, para cada una de las líneas estratégicas definidas en la fracción anterior.

**VIII.** La definición de los mecanismos necesarios para la instrumentación; y

**IX.** Los anexos estadísticos, gráficos y cartográficos, que sustenten el contenido del programa.

**Artículo 11.** Los Programas Especiales de Vivienda a cargo del Instituto serán los instrumentos operativos para atender las necesidades de vivienda, en congruencia con la normatividad vigente de cualquier nivel de gobierno y todos aquellos que se diseñen, para que la población estatal que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad preferentemente cuente con vivienda. Su aplicación será en términos del Programa Operativo Anual, otras fuentes de financiamiento público o privadas. El Instituto siempre se sujetará a su disponibilidad presupuestal.

**Artículo 12.** Los Programas del Instituto se ejecutarán con base en los términos de referencia que para cada uno de ellos expida y apruebe anualmente el propio organismo. Una vez aprobadas dichas reglas de operación, se publicarán en la Gaceta Oficial del Estado y en los diarios estatales de mayor circulación.

Los términos de referencia contendrán, por lo menos, la presentación del programa; glosario de términos; objetivos; mecánica operativa, cobertura, criterios de elegibilidad; características y montos del apoyo a otorgar; prioridades de atención; causas de incumplimiento; unidades administrativas responsables; mecanismo de evaluación, control y seguimiento; mecanismos de información y transparencia, y procedimientos para quejas y denuncias. Los programas especiales de vivienda se sujetarán a las condiciones señaladas por el Instituto, salvo en el caso de programas emergentes que atiendan algún siniestro, desastre natural ó eventualidad que justifique su inmediata operación.

**Artículo 13.** Los Programas a los que se refieren los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 13 de la Ley, y cualquiera otro de competencia municipal, observarán los requisitos establecidos por la Secretaría a través de la Dirección en los anexos de ejecución o términos de referencia según corresponda, y deberán contener como mínimo los siguientes elementos básicos:

**I.** Introducción que contenga objetivos, alcances y estructura metodológica;

**II.** Fundamentos jurídicos

**III.** Descripción de los antecedentes de planeación sobre los siguientes aspectos:

- a) Ubicación del programa en el contexto de los sistemas de planeación nacional y estatal; y
- b) Evaluación del programa de planeación anterior, ofreciendo un balance de las acciones ejecutadas y de las no realizadas.

**IV.** La elaboración de un diagnóstico integral, sobre los siguientes aspectos:

- a) Físico – territorial;
- b) Socio demográfico; y
- c) Urbano;
- d) Diagnostico - Pronostico

**V.** Normatividad

**VI.** Políticas y Estrategias

**VII.** Programación y Corresponsabilidad

**VIII.** Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación

**SECCIÓN SEGUNDA  
DEL PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE  
LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y VIVIENDA SUSTENTABLES.**

**Artículo 14.** La formulación o actualización de los Programas a los que hace referencia el artículo 13 de la Ley, se sujetarán al procedimiento establecido en los artículos 23 a 27 de la misma Ley, con las particularidades siguientes:

**I.** La aprobación del contenido o de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial, así como del Programa Estatal de Vivienda corresponde al Ejecutivo del Estado, pudiendo delegar dicha responsabilidad en el Secretario de Desarrollo Social y en el titular del Instituto y de la Dirección, cada cual en relación al ámbito que representa. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano serán aprobados por los Cabildos respectivos, los cuales harán del conocimiento del Estado en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización, a efecto de que sean incluidos en el Registro Estatal de Información Urbana, Regional y Vivienda.

**II.** Los programas de orden Estatal y los Municipales a los que refiere el artículo 13 de la Ley, con excepción de los mencionados en la fracción anterior, se sujetaran al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación por él o los Cabildos respectivos. En sesión ordinaria pública y abierta serán presentados el o los Programas de Desarrollo Urbano sujetos a aprobación, debiéndose solventar las observaciones que a juicio de la autoridad resulten procedentes, previa consulta pública.
- b) Aprobado el programa, dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a su publicación en la Gaceta Oficial del Estado, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la fecha de autorización. Las modificaciones o actualizaciones de que sean objetos los Programas, deberán seguir la misma formalidad.
- c) Publicado el Programa dependiendo su naturaleza u orden Estatal o Municipal, la Secretaría a través de la Dirección o el Municipio procederán a inscribir el Programa en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de su fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Estado, inscrito el Programa, surtirá efecto ante terceros, siendo vigentes desde el momento de su publicación.
- d) Una vez vigentes, los Programas formaran parte del Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda y estarán disponibles para su consulta pública. Las dependencias y entidades de los Gobiernos Estatal y Municipal estarán obligadas a cumplir lo establecido en dichos Programa, tal y como lo establece el artículo 25 de la Ley. También serán obligatorios para los titulares de los derechos de propiedad o posesión de los predios contenidos en el ámbito de regulación del Programa, según lo establecido en el artículo 27 de la misma Ley.
- e) El titular del sector someterá a la consideración del Ejecutivo del Estado las propuestas planteadas en los Programas que conforman el Sistema Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, para que con arreglo a los recursos financieros del Estado considere la pertinencia de la ejecución de las acciones en ellos mencionados.

**Artículo 15.** Los Programas que hubieran obtenido su vigencia jurídica, habrán de actualizarse de manera ordinaria, los relativos al orden Estatal en un plazo máximo de 6 años, y los de orden Municipal, en un plazo máximo de 3 años, debiendo considerarse en la actualización precedente, los lineamientos de largo plazo que hubieran sido mencionados en los Programas objeto de actualización. Son causas para interrumpir estos plazos:

I. Cambios extraordinarios en el área urbana por motivo de riesgos naturales o artificiales; por cambio en la delimitación del área de aplicación; por la incorporación de territorio de un nuevo Municipio, tratándose de una Zona

Conurbada o Metropolitana; la creación de un nuevo territorio municipal que incida en el ámbito de aplicación del Programa; o cualquier otro cambio que represente una situación excepcional que así lo justifique, a juicio de la autoridad competente.

**II.** Cuando la autoridad competente considere necesario propiciar una modificación total o parcial al contenido del Programa en cuestión por causa de utilidad pública. Se entenderá como causa de utilidad pública la modificación en la ubicación o tamaño de las reservas territoriales; la delimitación de zonas de conservación ambiental o cultural y la fundación de nuevos Centros de Población.

**III.** Los Programas que hubieran sido formulados y no hubieran alcanzado la vigencia jurídica correspondiente podrán ser actualizados a juicio de la autoridad competente.

### SECCIÓN TERCERA DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 16.** Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, serán procedentes cuando se pretenda cambiar:

**I.** El uso de suelo y/o la disposición del mismo, entendiéndose por ésta lo relativo a densidad, COS, CUS e intensidad;

**II.** El destino del suelo cuando en el Programa se hubiere señalado la ocupación futura y específica de un determinado predio para un fin público, y transcurrido el tiempo de Ley, la autoridad no hubiere hecho uso del mismo y esto resultara perjudicial a los intereses de su propietario o poseedor.

**III.** Las reservas tratándose de su ubicación y/o dimensionamiento;

**Artículo 17.** Las modificaciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se realizarán a iniciativa:

a) Cualquiera de las tres instancias de Gobierno, atendiendo a la naturaleza u orden Estatal o Municipal del Programa del que se trate y el tipo de interés del asunto que motive la modificación.

b) Los particulares podrán incentivar a cualquiera de las instancias mencionadas a propósito de que éstas inicien algún procedimiento modificadorio cuando así convenga al interés colectivo.

**Artículo 18.** Las modificaciones que se realicen a los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano vigentes, requerirán el mismo procedimiento al

que se refiere el artículo 11 de este Reglamento. La expedición de permisos y licencias, tanto por el Estado como por los Municipios, solo serán posibles, tratándose de modificaciones a programas, cuando estas hubieran sido llevadas a cabo con las formalidades reglamentarias.

**Artículo 19.** Tratándose de conurbaciones intra estatales, cuando exista un cambio de uso de suelo o modalidad, las modificaciones al programa respectivo, reserva o destino deberán considerar insoslayablemente la anuencia del gobierno municipal en donde se ubique el predio. De realizarse el cambio de uso de suelo para algún proyecto con carácter de infraestructura regional, deberá contar con la aprobación por parte de la Comisión de Conurbación o Zona Metropolitana correspondiente.

#### SECCIÓN CUARTA **DEL REGISTRO ESTATAL DE INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y VIVIENDA**

**Artículo 20.** Le corresponde al Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda:

**I.** Inventariar todos los Programas, independientemente de su estado jurídico, y las actualizaciones de los mismos que conforman el Sistema Estatal de Planeación Democrática del Desarrollo Urbano Sustentable y el Ordenamiento Territorial.

**II.** Controlar las modificaciones a los Programas vigentes; y

**III.** Inventariar los decretos, declaratorias, convenios, acuerdos y demás actos jurídicos que se relacionen con el ordenamiento urbano y regional.

**IV.** Promover la vigencia jurídica de los Programas, incentivando ante la autoridad competente la publicación en la Gaceta Oficial y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio respectivamente.

**V.** Difundir el contenido de los Programas que componen el Sistema.

**Artículo 21.** El Registro cumplirá las siguientes funciones:

**I.** En materia de inventario:

a) Recopilar, clasificar y organizar los documentos y anexos con información objeto de registro;

b) Resguardar los documentos y anexos registrados;



- c) Generar los índices y ficheros para el manejo adecuado de la información;
- d) Elaborar de manera ordinaria y extraordinaria, los reportes que correspondan sobre la información existente en el inventario;
- e) Actualizar y difundir la información, así como establecer los sistemas de consulta de la misma; y
- f) Atender a las dependencias y ciudadanos consultantes de la información del Registro.

**II.** En materia de registro:

- a) Recibir de manera directa las solicitudes de inscripción y registro de modificaciones de programas, documentos y materiales, así como las declaraciones de procedencia o dictámenes técnicos;
- b) Asignar la clave de registro a los documentos y anexos inscritos;
- c) Realizar los asientos correspondientes en los archivos de registro sobre los documentos y anexos presentados; y
- d) Expedir las cédulas de registro.

**Artículo 22.** La forma de hacer constar la información que obre en el Registro, será por medio de cedulas de registro que contendrán:

- I.** Nombre del programa, documento o material inscrito;
- II.** Número de la cédula de registro;
- III.** Fecha en que el programa, documento o material haya sido inscrito en el Registro;
- IV.** La relación de las memorias, planos y demás anexos

**Artículo 23.** La cédula de registro es el documento que certifica la inscripción y la asignación de clave correspondiente. Cada cédula señalará los datos presentados por el promovente en la solicitud de inscripción o registro de modificaciones. La cedula de registro contendrá:

- I.** Fecha de aprobación del Programa, de su modificación o actualización;
- II.** Fecha de publicación en la Gaceta Oficial del Estado

### III. Fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio

#### SECCIÓN QUINTA DE LA INFORMACIÓN URBANA, TERRITORIAL Y DE VIVIENDA

**Artículo 24.** El Registro al que se alude en la fracción anterior, se integrara además por cartografía digitalizada geo referenciada y bases de datos, que se realicen por la propia Dirección o se alimente por los Municipios u otras entidades públicas, para facilitar el acopio, clasificación, registro, actualización y consulta de datos especializados sobre el territorio veracruzano, así como los procesos de transformación regional y urbana que sobre éste tienen lugar.

**Artículo 25.** La composición, operación y evaluación del Registro de Información Urbana, Territorial y Vivienda estará a cargo de la Secretaría a través de la Dirección con la participación en la integración de la información de dependencias federales, estatales y municipales, organismos descentralizados, así como empresas privadas que dispongan de datos útiles para el sistema, estableciéndose de común acuerdo los mecanismos informáticos que permitan obtener los datos que se requieran.

#### CAPÍTULO II DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 26.** La Secretaría a través de la Dirección y los Gobiernos Municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, promoverán actividades que tengan por objeto el fomento la participación ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Los Programas que forman parte del Sistema al que se alude al artículo 13 de la Ley deberán ser sometidos a la consulta pública llevándose a cabo de manera directa a través de órganos ciudadanos de participación.

**Artículo 27.** La participación ciudadana en asuntos relativos al desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, se dará a través de los Consejos Consultivos señalados en la Ley.

#### SECCIÓN PRIMERA DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA

**Artículo 28.** Los Consejos Consultivos de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda serán los órganos de consulta y participación social, encargados de apoyar y coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, según sea el ámbito geográfico a cuyas previsiones se dirijan, en la formulación y actualización de los programas y acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, siendo los siguientes:

- I. El Consejo Consultivo Estatal
- II. El Consejo Consultivo de Zona Conurbada.
- III. El Consejo Consultivo Municipal.

#### SECCIÓN SEGUNDA

### **DE LA INTEGRACIÓN DE LOS CONSEJOS CONSULTIVOS DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA**

**Artículo 29.** El Consejo Consultivo Estatal funcionará como un organismo de participación social, en materia de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda estará integrado por:

I. Para el ámbito estatal:

- a) Un Presidente: El Gobernador del Estado.
- b) Un Secretario Técnico: el Titular de la Secretaría de Desarrollo Social
- c) Un Vocal: que será el titular del Instituto de la Vivienda.

d) Hasta 5 consejeros consultivos, que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

Por cada consejero propietario se designará un suplente que los sustituya en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá en sus funciones al presidente.

El vocal suplirá en sus funciones al Secretario Técnico.

**Artículo 30.** El Consejo Consultivo Estatal sesionará cuantas veces sea necesario y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo urbano, regional y vivienda.
- II. Opinar sobre los Programas Sectoriales de Desarrollo Regional y Urbano y sobre los Programas de Desarrollo Regional, Urbano y vivienda.
- III. Opinar, en general, sobre los asuntos que les sean planteados por el presidente.

**Artículo 31.** Cuando el Ejecutivo del Estado emita la declaratoria de zona conurbada correspondiente, la Secretaría a través de la Dirección constituirá el Consejo Consultivo de Conurbación respectiva. Los Consejos Consultivos de Conurbación funcionarán conforme a la Ley, el presente Reglamento y de manera colegiada, como un organismo de concurrencia de los diferentes órdenes de Gobierno no involucrados y de participación social en materia de desarrollo regional y urbano, en una zona conurbada específica y tendrá como objeto fungir como foro de análisis, opinión y resolución entre las entidades estatales y municipales con los sectores social y privado de la zona conurbada a la que corresponda. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad.

Las decisiones de conurbación actuarán cuando se trate de programas y proyectos que involucren a más de un municipio de la zona conurbada. No intervendrán en el caso de programas o proyectos cuyo impacto territorial se circunscriba al territorio de un único municipio integrante de la zona conurbada, siempre y cuando estos no se contrapongan al programa de ordenación de la zona conurbada vigente.

**Artículo 32.** El Consejo Consultivo de Conurbación estará integrado por:

- I. Un presidente, que será el gobernador del estado.
- II. Un secretario técnico, que será el titular de la secretaria.
- III. Un vocal, que será el titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- IV. Los presidentes municipales de los municipios que integran la zona conurbada.
- V. Hasta cinco consejeros, que serán invitados por el presidente, de entre los representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales

académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

El secretario técnico suplirá en sus funciones al presidente, y en su caso, el vocal suplirá las ausencias tanto del presidente como del secretario técnico.

Por cada consejero propietario se designara un suplente que lo sustituya en sus faltas temporales.

**Artículo 33.** El Consejo Consultivo de Conurbación sesionara en carácter ordinario y en carácter extraordinario, las veces que sea necesario; la convocatoria será emitida por el secretario técnico de cada consejo consultivo de conurbación con al menos cinco días hábiles de anticipación respectivamente.

**Artículo 34.** El Consejo Consultivo de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y analizar los comentarios, estudios, propuestas y demandas, en materia de desarrollo regional y urbano, de la comunidad de la zona conurbada a la que pertenezcan.
- II. Elaborar a través de la Dirección, con la participación de los municipios involucrados, el programa de ordenación de la zona conurbada.
- III. Validar el programa de ordenación de la zona conurbada para su presentación y aprobación en el Congreso del Estado.

**Para el ámbito Municipal.**

**Artículo 35.** Los municipios de la entidad podrán integrar consejos consultivos municipales siguiendo el esquema señalado por el consejo consultivo estatal:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal
- II. Un Secretario Técnico, que será el Regidor del Ramo
- III. Un Vocal, que será el titular de Desarrollo Urbano o en su caso el titular de Obras Publicas.
- IV. Hasta tres Consejeros que serán invitados por el presidente: representantes de las agrupaciones u organizaciones sociales, profesionales académicas y empresariales, a través de sus organismos legalmente constituidos, y a

particulares que se distingan por su reconocida solvencia moral y experiencia en la materia.

**Artículo 36.** Los Consejos, en sus diferentes ámbitos, se desempeñaran como asesores honoríficos, por lo que sus integrantes no podrán recibir remuneración alguna por su participación.

**Artículo 37.** El cargo de Presidente, Secretario y Vocales Ejecutivos dentro de un Consejo Ejecutivo, será por el tiempo que dure la administración.

### CAPÍTULO III DE LAS ACCIONES DE ORDENAMIENTO URBANO

#### SECCIÓN PRIMERA DE LA ZONIFICACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN, ZONAS CONURBADAS Y ZONAS METROPOLITANAS

**Artículo 38.** La zonificación a que se refieren los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial distinguirá dos ámbitos de competencia:

**I.** Zonificación Primaria, es la que divide al territorio contenido en el polígono de regulación urbana en: área urbana actual, reservas territoriales -habitacional, industrial, de preservación ecológica productiva y de preservación ecológica restrictiva, derechos federales y destinos de suelo. El área urbana, a su vez es escindida en barrios, distritos y sectores, identificando además los centros y subcentros urbanos existentes o previstos. La zonificación primaria deberá incluir para cada ámbito que la compone, una política pública de acción.

**II.** Zonificación Secundaria, aquella que se establece en el interior del área urbana y que se constituye por los usos y destinos del suelo, con el fin de delimitar y regular las áreas que comparten características similares en cuanto a uso del suelo, COS, CUS, densidad, intensidad, equipamiento, infraestructura y vialidad, y cualquier otro tema urbano que implique un impacto en el ordenamiento del asentamiento humano.

#### SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

**Artículo 39.** La zonificación primaria se constituirá por la siguiente clasificación:

**I.** Área urbana, con clave de identificación AU;

- II. Reservas Territoriales, con clave de identificación RTH tratándose de Habitacional y RTI tratándose de Industrial; y RTE cuando el uso -Especial-, corresponda a alguno distinto al habitacional o industrial.
- III. Reservas Ecológicas, con clave de identificación REP tratándose de Productivas y RER tratándose de Restrictivas.
- IV. Derechos Federales con clave de identificación DF; y
- V. Destinos del Suelo con clave de identificación DS.

**Artículo 40.** Sobre las áreas y predios que los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial identifiquen como reservas territoriales, independientemente del uso previsto, el Estado y los Municipios ejercerán derecho de preferencia para su adquisición, toda vez que se considera de interés público y beneficio colectivo el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

**Artículo 41.** Reservas Ecológicas, aquellas áreas previstas para el desarrollo de actividades productivas del sector primario, o las que no sean aptas para el crecimiento urbano, ya sea porque no correspondan a la tendencia de expansión prevista, o constituyan zonas de riesgo para la población. Se incluyen también aquellas cuyas características originales no han sido significativamente alteradas por la actividad del ser humano y requieren de su protección o restricción para su aprovechamiento, permitiendo en este último caso la intervención humana en forma condicionada, o en las que los ambientes requieran ser restaurados por su estado de deterioro, o en aquellas que existan especies endémicas, esto es, del lugar, que no se puedan desarrollar en otro espacio o hábitat natural.

I. Restrictivas: Se sujetan a las disposiciones aplicables en materia ambiental, no permitiéndose uso urbano alguno. Las excepciones las señalará el Programa de Manejo Ambiental que sobre el particular se realice.

II. Productivas: Se permitirá en las mismas la continuidad de las actividades económicas primarias que en ellas se desarrollen y la ocupación Habitacional Unifamiliar.

### SECCIÓN TERCERA DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

**Artículo 42.** La zonificación secundaria estará constituida por las siguientes zonas y áreas:

- I. Zonas Habitacionales, con clave ZH;

- II. Zonas de Usos Mixtos, con clave ZUM;
- III. Zonas Comerciales y de Servicios, con clave ZCS;
- IV. Zonas de Equipamiento Urbano, con clave ZEU;
- V. Zonas para Infraestructura Urbana, con clave ZIU;
- VI. Zonas Industriales, con clave ZI;
- VII. Zonas de Protección al patrimonio histórico y cultural, con clave ZP;
- VIII. Zonas de Uso especial. Cualquiera que manifieste un uso de suelo urbano distinto a los listados en los incisos anteriores, identificable con la clave ZE, y
- IX. Áreas Verdes, con clave AV

Cuando por motivo de la época de realización de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las cartas de usos, destino, y reservas de suelo urbano carezcan de claves o utilicen denominaciones distintas para identificar los aprovechamientos del suelo, la autoridad competente, antes de emitir las licencias correspondientes, hará la traslación a los contenidos de este artículo.

**Artículo 43.** Se considerarán Zonas Habitacionales, las áreas donde se asientan predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares, siendo compatible la mezcla de usos en tanto éstos no rebasen el uso habitacional. Las zonas habitacionales se clasifican en:

- I. De densidad muy baja, menor a 4 cuatro viviendas por hectárea, con clave: HDB1; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- II. De densidad baja, de 5 a 10 viviendas por hectárea, con clave: HDB2; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- III. De densidad media baja, de 11 a 20 viviendas por hectárea, con clave: HDMB; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- IV. De densidad media, de 21 a 30 viviendas por hectárea con clave: HDM; sólo será permisible el uso habitacional unifamiliar.
- V. De densidad media alta, de 31 a 40 viviendas por hectárea, con clave: HDMA; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.



**VI.** De densidad alta, de 41 a 60 viviendas por hectárea, con clave: HA1; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

**VII.** De densidad muy alta, más de 60 viviendas por hectárea, con clave: HA2; será permisible la mezcla de uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.

**Artículo 44.** Se considerarán zonas de usos mixtos, aquellas en las que la habitación se mezcla con usos compatibles relativos al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Estas zonas se clasifican según la intensidad de usos no habitacionales en:

**I.** Mixta Alta, con clave UMA, las zonas donde el uso no habitacional es mayor a 75 por ciento por acera;

**II.** Mixta Media, con clave UM, las zonas donde el uso habitacional en su mezcla con otros usos comerciales presenta una equivalencia en 50 por ciento por acera;

**III.** Mixta Baja, con clave UMB, las zonas donde el uso no habitacional es menor a 25 por ciento por acera.

**Artículo 45.** Se considerarán zonas comerciales y de servicios, aquellas que alojen instalaciones para el intercambio y consumo de bienes y servicios. Las zonas comerciales y de servicios, según el alcance territorial del beneficio generado, se clasifican en:

**I.** Local, con clave CSL, en donde se ubican instalaciones con cobertura urbana; y

**II.** Regional, con clave CSR, donde se ubican instalaciones con cobertura superior al propio asentamiento humano.

**Artículo 46.** Se considerarán zonas industriales, aquellas que tienen la finalidad de dotar a los asentamientos humanos de las superficies necesarias para la transformación de materia prima. Estas zonas se clasifican en:

**I.** De Industria Ligera, con clave ZIL;

**II.** De Industria Mediana, con clave ZIM; y

**III.** De Industria Pesada, con clave ZIP.

**Artículo 47.** Se considerarán zonas de equipamiento urbano, aquellas en las que se localizan los espacios, inmuebles y/o edificios públicos, o privados con reconocimiento oficial institucional, en los que se proporcionan a la población servicios para el bienestar social. Las zonas de equipamiento urbano se clasifican en:

- I. De Educación y Cultura, con clave EUE;
- II. De recreación y Deporte, con clave EUD;
- III. De Comercio y Abasto, con clave EUCA;
- IV. De Salud y asistencia pública, con clave EUS;
- V. De Comunicaciones y Transporte, con clave EUCT; y
- VI. De Administración Pública y servicios urbanos, con clave EUAP.

**Artículo 48.** Se considerarán zonas de infraestructura urbana, las que alojan:

- I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, con clave IU1;
- II. Instalaciones eléctricas, con clave IU2; y
- III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos, con clave IU3.

**Artículo 49.** Se considerarán zonas de protección al patrimonio histórico, las zonas cuya fisonomía y valores, tanto estéticos como históricos y culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, según las leyes en la materia.

**Artículo 50.** Se considerarán áreas verdes aquéllas que se pretendan conservar como espacios públicos jardinados y abiertos. En ellas no se permitirá la construcción en tanto que se trata de bienes de dominio público en los que interesa conservar sus características físico naturales o inducir su permanencia como áreas en que se implementen acciones recreativas y de conservación al ambiente. Las construcciones que en su caso se pudieran realizar por motivo de su ocupación con fines recreativos se sujetarán a las disposiciones necesarias en materia ambiental. Las áreas jardinadas contenidas en banquetas, camellones y rotondas se contabilizarán como parte de la vialidad, no como áreas verdes.

**Artículo 51.** Se considerarán zonas de riesgo, aquellas que por razones de seguridad están sujetas a prohibición en su utilización por considerar que

representan un peligro a la integridad de las personas y sus bienes, dadas las características físico naturales de las mismas. Tratándose de zonas con existencia de elementos físico artificiales, la prohibición en su utilización deberá apegarse a los lineamientos señalados en la normatividad que le corresponda, dada la naturaleza de dichos elementos. La identificación de zonas de riesgo se hará, por el área administrativa competente en materia de Protección Civil y se hará constar en el documento denominado Atlas de Riesgo. La Dirección determinará salvo en casos de extremo riesgo considerar la opinión del Centro Nacional de Desastres (CENAPRED).

#### SECCIÓN CUARTA DE LAS UNIDADES TERRITORIALES

**Artículo 52.** La estructura urbana de los centros de población o zonas conurbadas se integrará por las unidades territoriales que a continuación se detallan junto con la clave que las identifica:

**I.** Por agregados espaciales:

- a) Barrio, con clave B; es la organización espacial básica de la estructura urbana integrada según sus características homogéneas de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y densidad, así como por lo que concierne a la cobertura de los servicios públicos y privados que allí se ubiquen.
- b) Distrito, con clave D; por la agregación de barrios, y
- c) Sector, con clave S; se integra por la agregación de distritos.

**II.** Por concentración de elementos de equipamiento urbano:

- a) Centros urbanos, clave CU; las áreas donde se concentran los elementos principales del equipamiento urbano, usos comerciales y de servicios de la ciudad; y
- b) Subcentros urbanos, clave SCU; las áreas donde se descentralizan los elementos anteriores.

#### CAPÍTULO IV DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

**Artículo 53.** La clasificación de los usos del suelo se establecerá en los Programas a los que refiere el artículo 13 de la Ley, de acuerdo a la tipificación que se señale en sus respectivas zonificaciones.

**Artículo 54.** Los usos del suelo de tipo Habitacional se clasifican en:

- I. Interés Social
- II. Popular
- III. Tipo Medio
- IV. Residencial
- V. Tipo Campestre Urbano
- VI. Tipo Campestre Agropecuario

**Artículo 55.** Los lotes de uso mixto comprenden la mezcla de usos habitacional-comercial o de servicios.

**Artículo 56.** Los usos del suelo comercial y de servicios serán aquellos en que se permitirá realizar actividades de compra venta de productos o en los que se presta un servicio. Se integra por los siguientes grupos:

- I. Comercios y de servicios los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio;
- II. Comercio y servicios especializados: establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;
- III. Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.
- IV. Establecimientos comerciales de expendio de gasolina o gas, sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana. En materia urbana, los usos de suelo a que se hace referencia se entenderán por ocupaciones actuales o futuras previstas por los Programas.
- V. Establecimientos comerciales de almacenaje y distribución de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán

sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

**Artículo 57.** Los usos del suelo industriales serán los aplicables a actividades extractivas e instalaciones en que se realicen actividades de transformación de materias primas a diferente escala, y se integraran por los siguientes grupos:

- I. Industria extractiva: comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental;
- II. Industria ligera: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental;
- III. Industria mediana: comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.
- IV. Industria pesada: comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeto a normatividad ambiental de competencia federal.

**Artículo 58.** Los usos del suelo para Infraestructura y Equipamiento Urbano serán los que correspondan a las áreas ocupadas por instalaciones cuya clasificación se señala en el artículo 45 de la Ley, por su cobertura se clasifican en:

- I. De cobertura de Barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generan altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.
- II. De cobertura de Distrito, Sector o Local: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen;
- III. De cobertura Regional: comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

**Artículo 59.** Los usos de suelo restantes a los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a cuatro lotes por hectárea.

## CAPÍTULO V DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 60.** Para efectos de la regulación del uso del suelo, los Programas Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establecerán las políticas y aplicarán las normas de control que correspondan para cada una de las unidades territoriales, según sea el caso.

### SECCIÓN PRIMERA DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

**Artículo 61.** La regulación del uso de suelo por unidad territorial determinará la viabilidad de incorporación de usos de acuerdo a su compatibilidad, atendiendo a la siguiente clasificación;

- I. De uso predominante, aquélla que establece el uso principal del suelo en una zona específica, siendo plenamente permitida su ubicación en ella;
- II. De uso compatible, aquélla que permite la coexistencia de un uso con otro uso o usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación por no representar ningún tipo de riesgo o afectación al uso predominante;
- III. De uso condicionado, la que favorece el desarrollo de funciones complementarias dentro de una zona, estando sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente; el cumplimiento de normas oficiales o lineamientos estipulados por dependencias competentes, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán alteraciones relevantes al uso predominante, señalado por el Programa correspondiente; y
- IV. De uso prohibido, aquéllos que manifiestan incompatibilidad con los usos existentes o previstos, que generen riesgos o efectos negativos al uso predominante.

**Artículo 62.** Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, sustentarán las normas estipuladas en cuanto a usos y mezclas permisibles.

**Artículo 63.** Los usos habitacionales por sus características serán:

- I. Compatibles con usos comerciales y de servicios, así como equipamiento de cobertura de barrio, distrito, sector o local, según la zona donde se ubique.
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo a densidad muy baja, correspondiente al rango menor de 4 viviendas por hectárea.
- III. Prohibido en reservas ecológicas restrictivas, dunas, cuerpos de agua, zonas industriales o de almacenamiento regulado en materia ambiental de competencia federal.

**Artículo 64.** Los usos comerciales y de servicios serán:

- I. Compatibles con uso habitacional y zonas de uso mixto, en tanto aquellos sean de cobertura urbana. Cuando sean de cobertura regional se consideraran incompatibles en áreas habitacionales unifamiliares y condicionado a la aprobación vecinal en áreas habitacionales multifamiliares.
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales; y
- III. Prohibidos en zonas ecológicas restrictivas.

**Artículo 65.** Los usos industriales por sus características serán:

- I. Compatibles con áreas de uso predominante industrial;
- II. Condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo, o zonas de comercio y servicios en tanto que aquella sea de bajo impacto; y
- III. Prohibidos en zonas habitacionales.

**Artículo 66.** Los usos de aprovechamiento productivo serán compatibles con áreas habitacionales de muy baja densidad, menores a 4 viviendas por hectárea, con usos comerciales y equipamiento de cobertura regional.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA DENSIDAD HABITACIONAL

**Artículo 67.** La densidad aplicable por unidad territorial en los asentamientos humanos regulará los siguientes aspectos:

- I. La superficie y frente mínimos de lotes;

- II. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);
- III. El Coeficiente de Utilización del Suelo, y por consiguiente, la altura máxima de las edificaciones (CUS);

**Artículo 68.** Las zonas habitacionales observarán las siguientes normas de control de densidad:

- I. Serán permisibles solo las densidades señaladas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.
- II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- III. Las alturas máximas permisibles quedarán sujetas a lo que establezca la normatividad en materia de edificación Estatal y/o Municipal.

**Artículo 69.** En usos comerciales cuya norma específica aplicable indique un radio de seguridad o restricciones con respecto a usos colindantes, gaseras, gasolineras o cualquier otro establecimiento de almacenamiento de aceites y/o hidrocarburos, el predio en que se ubiquen deberá contar con el dimensionamiento suficiente para resolver el requerimiento de seguridad señalado por la autoridad competente; asimismo, el número de cajones de estacionamiento que se requieren para tal fin, resueltos al interior del predio con base a la Ley de Construcciones vigente.

**Artículo 70.** Los usos correspondientes a equipamiento urbano se sujetarán a las normas técnicas que correspondan a cada subsistema del Sistema Normativo Urbano Federal.

**Artículo 71.** En los usos industriales deberán resolverse al interior del mismo predio con base en la normatividad técnica aplicable:

- I. El radio de seguridad y prevención de contaminación.
- II. El área necesaria para movimientos de carga y descarga,
- III. El área de estacionamiento.

SECCIÓN TERCERA  
**DEL ORDENAMIENTO DE LAS ZONAS URBANAS Y SITIOS CON  
PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y EDIFICADO**

**Artículo 72.** Con el fin de conservar y revitalizar el Patrimonio Histórico se establecen como normas básicas las siguientes:



- I. Cuando exista una Declaratoria de Zona de Monumentos Históricos o Artísticos expedida por las Autoridades Federales competentes, se elaborará el programa que corresponda, apegándose tanto a las disposiciones de este Reglamento como a los lineamientos de dicha Declaratoria. El Gobierno del Estado promoverá la coordinación con las autoridades Federales y Municipales, a efecto de que las normas del programa sean incorporadas a la Declaratoria respectiva;
- II. Cuando no exista la Declaratoria a que se refiere la fracción anterior, el Gobernador del Estado podrá declarar de interés público, la conservación y protección de los sitios y los edificios que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y cultura. Tal Declaratoria contendrá un inventario y un catálogo de inmuebles con valor histórico, artístico o cultural, incluyendo la arquitectura vernácula. Los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que expidan las autoridades correspondientes para la conservación de estas zonas, deberán apegarse a lo dispuesto en la Declaratoria que las constituye;
- III. Las zonas e inmuebles con valores culturales, históricos, artísticos o de acompañamiento de la fisonomía urbana, estarán constituidos por:
  - a) Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional;
  - b) Los inmuebles que tengan un valor arquitectónico representativo de una época;
  - c) Las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan un valor histórico o tradicional de la ciudad; y
  - d) Sitios típicos.
- IV. Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y edificaciones que conformen el patrimonio cultural, se atenderá a lo siguiente:
  - a) Las edificaciones nuevas que se pretendan localizar en zonas patrimoniales o en su caso, las existentes que se sujeten a procesos de rehabilitación o restauración, deberán ser armónicas y compatibles con éstas; y
  - b) Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de conservarlas en buen estado de estabilidad, servicios, aspecto e higiene y evitarán su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico o cultural.

- V. En las zonas y construcciones de valor patrimonial, los Municipios o la Dirección en su caso, deberán regular el tipo y las características de los anuncios, para que resulten éstos compatibles y armónicos con el entorno. Los Programas de mejoramiento de imagen urbana que se realicen deberán establecer los lineamientos técnicos para incidir en la señalética y el mobiliario urbano; y
- VI. Las autoridades podrán suscribir convenios con los propietarios de inmuebles con valor patrimonial para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento. En caso de venta, los particulares deberán avisar a la autoridad competente para que esta decida el ejercicio del derecho de preferencia.

## CAPÍTULO VI DE LAS DECLARATORIAS DE DESTINOS Y RESERVAS

**Artículo 73.** Cuando por causa de utilidad pública o interés de la colectividad se haga necesario emitir una Declaratoria de Destino y/o Reserva, se procederá de la manera siguiente:

- I. La autoridad competente deberá justificar la causa de utilidad pública o el interés colectivo de acuerdo a la legislación aplicable a la materia;
- II. La autoridad ordenará la realización de una inspección técnica ocular del predio o predios a efecto de que se delimite el área que será objeto de afectación, y se coteje, en su caso, la coincidencia de dicha superficie con la que consta en escrituras;
- III. Cumplidos los requisitos anteriores la autoridad procederá a elaborar el dictamen correspondiente debidamente fundado y motivado;
- IV. En el término de cinco días hábiles posteriores a aquél en que se hubiese emitido el dictamen mencionado en el inciso anterior deberá ser notificado por los medios que dispone este Reglamento a quien o quienes resulten propietarios, posesionarios o titulares de derechos agrarios en su caso, citándoseles para que en la fecha señalada comparezcan ante la autoridad y manifiesten lo que a su derecho convenga;
- V. La autoridad competente elaborará el proyecto de Declaratoria y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para que de considerarlo procedente emita el acuerdo de publicación en la Gaceta Oficial;
- VI. Dicha Declaratoria deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Zona Registral que le corresponda dentro del término de cinco días

siguientes a aquel de su publicación para que se le hagan las anotaciones marginales respectivas al programa de donde derivó dicha declaratoria y a los títulos de propiedad correspondientes, debiendo dar para ello los números, secciones y fecha de inscripción, y nombres de los propietarios afectados con la Declaratoria;y

**VII.** Las Declaratorias deberán inscribirse en el Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda.

**Artículo 74.** Si para efectos de notificar a los afectados por la Declaratoria, se desconociera su identidad o domicilio, se les notificará con base en lo establecido en la materia civil para el Estado de Veracruz.

**Artículo 75.** En el caso de que los predios afectados se encuentren dentro del régimen ejidal, la inscripción de la declaratoria deberá asentarse en el Registro Agrario Nacional.

**Artículo 76.** Los documentos en que se haga constar una Declaratoria contendrán, cuando menos:

- I. Las causas de utilidad pública o interés de la colectividad que las motivaron;
- II. La referencia del Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial;
- III. La identificación y delimitación de las áreas y predios de que se trate;
- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de Declaratoria de que se trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determinen las disposiciones legales relativas.

**Artículo 77.** Una vez que dichas Declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondiente en caso de haberlo.

**Artículo 78.** Las Declaratorias de Destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar

a la autoridad que ordenó el registro de la Declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la cancelación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

**Artículo 79.** Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas territoriales, se expedirá un programa parcial o especial, que regulará las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de destinos que sean necesarias, en los términos previstos por este Reglamento. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes.

**Artículo 80.** En caso de que tanto el Gobierno del Estado como el Municipio respectivo quieran ejercer el derecho a que se refiere el artículo anterior, tendrá preferencia este último. Dicha preferencia será observando el bien común y que no se anule, pierda o violente un derecho superior como el patrimonio familiar.

**Artículo 81.** Los propietarios, poseedores o derechosos de los predios incluidos en el área de regulación determinada por alguna Declaratoria, tendrán derecho al pago de una indemnización, misma que será calculada con base a lo que establezca la Ley de Bienes Inmuebles que corresponda. En caso de no haber acuerdo, procederá en su caso lo establecido por la Ley de Expropiaciones del Estado.

## CAPÍTULO VII DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO URBANO

**Artículo 82.** Las acciones de fundación de centros de población requerirán de Declaratoria expedida por el titular del Poder Ejecutivo, misma que contendrá:

- I. Los límites del centro de población;
- II. La demarcación de las áreas a urbanizar, reservas territorial y ecológica; y
- III. Los criterios para su ocupación y urbanización.

**Artículo 83.** Las Declaratorias sobre fundación de centros de población tendrán los efectos legales que corresponden a las Declaratorias de reservas territoriales, conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

**Artículo 84.** Las acciones de conservación de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas se podrán regular y promover mediante:

- I. La formulación y ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que señalen las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;
- II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;
- III. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal;
- IV. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- V. El otorgamiento de estímulos conforme a las disposiciones legales aplicables;
- VI. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y
- VII. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

**Artículo 85.** La regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento de los centros de población o zonas conurbadas se llevará a cabo mediante:

- I. La determinación de las áreas de crecimiento de los Centros de Población, Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas que señalen los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial correspondientes;
- II. La celebración de convenios con los gobiernos Federal, Estatales y Municipales;
- III. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- IV. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación Estatal y Federal.

**Artículo 86.** Con base en los convenios o acuerdos que se señalan en el artículo anterior, el Gobierno del Estado promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para la constitución de reservas a favor del Estado o de los Municipios;
- II. La formación de sociedades o asociaciones, integradas por los ejidatarios o comuneros, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para la constitución de reservas; y
- III. La adquisición de terrenos de propiedad privada, ejidales o comunales, a favor del Estado o de los Municipios;

**Artículo 87.** La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los Centros de Población, se llevará a cabo mediante las previsiones señaladas en el artículo 85 de este Reglamento.

## CAPÍTULO VIII ESTRUCTURACIÓN VIAL

**Artículo 88.** Los Programas enunciados en el artículo 13 de la Ley, cuando sea procedente, establecerán la estructura del sistema vial del asentamiento humano estudiado, que incluirá, cuando menos:

- I. Identificación de: vialidades de acceso controlado, regionales, primarias, secundarias; y terciarias o locales.
- II. Criterios de integración vial entre áreas urbanas existentes o entre ellas y otras de nueva incorporación al desarrollo urbano; y
- III. La previsión de nuevas vialidades que articulen las áreas de crecimiento del asentamiento humano y/o los libramientos necesarios.

**Artículo 89.** En la incorporación de nuevos predios al desarrollo urbano, independientemente de su uso, la autoridad Municipal verificará que los proyectos viales consideren:

- I. La adecuada jerarquía vial, existente o proyectada, de ingreso al nuevo desarrollo o a la unidad territorial correspondiente, asegurando los flujos, las condiciones de tránsito y la capacidad de las arterias proyectada con base en la población a beneficiar.
- II. La debida nivelación de superficies de rodamiento respecto de vialidades existentes a fin de fomentar la continuidad vial del asentamiento humano.
- III. La previsión del desalojo de aguas residuales y pluviales sin perjuicio de los asentamientos vecinos, así como las secciones viales suficientes, en rodamiento y banquetas, para alojar las redes de infraestructura básica y secundaria en espacios públicos.
- IV. El Estado para emitir las licencias de uso y/o partición del suelo, deberá solicitar la conformidad del Municipio en materia de integración vial.
- V. La capacidad vial y el nivel de servicio requeridos de acuerdo a las normas de las autoridades competentes Municipales, Estatales y/o Federales.

TÍTULO TERCERO  
**VIVIENDA**

CAPÍTULO I  
**DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA  
DE APOYO INSTITUCIONAL**

**Artículo 90.** El Instituto integrará y administrará su propio Sistema de Información, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley General de Vivienda, la Ley de Información Estadística y Geográfica y el Sistema Nacional de Indicadores.

El Sistema se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal en aspectos vinculados con la vivienda.

**Artículo 91.** El Instituto promoverá la celebración acuerdos y convenios con las entidades de la Administración Pública Federal, los municipios y las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, para que proporcionen la información en materia de vivienda.

**Artículo 92.** El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, tendrá por objeto organizar, sistematizar, conservar y dar seguimiento a las acciones en materia de vivienda en la entidad. Al efecto, el Gerente General del Instituto, como titular del Sistema, tiene la facultad registrar los resultados de la investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que ejecute la misma Institución, así como proyectos de construcción de bajo costo; registrar los tipos de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda; registrar los programas de atención a las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales.

**Artículo 93.** Son atribuciones del titular del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda:

- I. Autorizar con su firma las inscripciones que realice y cancelarlas, en su caso;
- II. Autorizar duplicados de documentos del archivo que se realicen;
- III. Mantener permanentemente actualizado el Sistema;
- IV. Vigilar el adecuado funcionamiento del Sistema; y
- V. Las demás funciones inherentes a las actividades propias de su responsabilidad.

**Artículo 94.** El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda se integrará como a continuación se indica:

**I.** Se dividirá en las siguientes secciones:

- a) Sección Primera: Programas e información sobre promoción y construcción de vivienda.
- b) Sección Segunda: Investigación en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción.
- c) Sección Tercera: Proyectos de construcción de bajo costo.
- d) Sección Cuarta: Financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.
- e) Sección Quinta: Programas de atención por contingencias y siniestros.

**II.** En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán:

a) En la Sección Primera:

- 1) Los diferentes programas y planes del Instituto para la promoción de vivienda.
- 2) Información sobre la cadena productiva de vivienda;
- 3) Información sobre insumos, reventa y aspectos asociados a la calidad de vivienda;
- 4) Indicadores de vivienda.
- 5) Módulo geográfico donde se visualice la información en el contexto cartográfico del Estado y el País.

b) En la Sección Segunda: Las investigaciones e indicadores en materia de vivienda y desarrollo de alternativas de construcción que se ejecuten en el Instituto, referente a estudios y proyectos en materia de vivienda.

c) En la Sección Tercera: Los proyectos de construcción de bajo costo a favor de la comunidad.

d) En la Sección Cuarta: Las acciones de financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda, relativas a lotes con servicios, financiamiento de vivienda usada y financiamiento de vivienda nueva.

e) En la Sección Quinta: Los programas de vivienda enfocados a atender las necesidades de la población afectada por contingencias y siniestros naturales; acciones referentes a mejoramiento de vivienda, vivienda básica y vivienda terminada en dichos casos.

## CAPÍTULO II

### **SUSTENTABILIDAD DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL**



## SECCIÓN PRIMERA DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

**Artículo 95.** Las acciones de suelo para la adquisición de vivienda sufragadas con recursos federales, así como la de los organismos públicos o privados que financien vivienda para los trabajadores, deberán observar los lineamientos establecidos en la normatividad en la materia vigente, en lo referente a densidad, equipamiento urbano e infraestructura.

**Artículo 96.** El Ejecutivo del Estado fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los parámetros de certificación, así como con los principios de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

**Artículo 97.** El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con los diversos productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

- I. La atención a programas de vivienda emergente para atención a damnificados, derivados de desastres;
- II. Apoyar programas de producción social de vivienda, particularmente aquéllos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza, y
- III. La conformación de paquetes de materiales para las familias en situación de pobreza.

Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios.

**Artículo 98.** El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar efluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

**Artículo 99.** Las normas para la construcción de vivienda que deberán atender los desarrolladores y promotores de vivienda que participen en programas o proyectos específicos del Gobierno del Estado y/o acciones de los municipios, se consideraran

las siguientes:

- I. La utilización de eco técnicas y de ingeniería ambiental aplicable a la vivienda. Entre otros aspectos deberá considerarse la racionalización del uso del agua y cuando sean factibles sus sistemas de reutilización;
- II. La utilización de los componentes prefabricados y sus sistemas de reutilización;
- III. La observancia de los sistemas y procedimientos para la mejor utilización y aprovechamiento tendiente a la producción masiva de vivienda, en términos de calidad, precio y cantidad;
- IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;
- V. La observancia de las condiciones climatológicas que prevalezcan en la localidad; y
- VI. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

**Artículo 100.** Los constructores y desarrolladores de vivienda, con independencia de la naturaleza de ésta, cuando ejecuten programas de vivienda estatal o municipal, otorgarán garantía en cualquiera de sus modalidades ante el Instituto, dependencia o entidad y deberán responder por los vicios ocultos, respecto a las obras de edificación.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

**Artículo 101.** El Ejecutivo del Estado a través del Instituto facilitará y promoverá el desarrollo y consolidación de la producción social de vivienda y propiciará la concertación de acciones y programas entre los sectores público, social y privado, particularmente los que apoyen la producción social de vivienda.

**Artículo 102.** El Instituto promoverá la asistencia técnica, a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de:

- I. Los Institutos o Centro de Asistencia;
- II. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;
- III. Colegios, asociaciones o gremios profesionales; y,
- IV. Dependencias y entidades del sector público,

**Artículo 103.** Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, el Instituto celebrará convenios con los organismos interesados, además de propiciar la participación de las universidades, para lo que se destinarán recursos públicos.

**Artículo 104.** El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, fomentará el desarrollo de programas de vivienda dirigidos a:

I. Autoproductores o autoconstructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, y

II. Otros productores y agentes técnicos especializados que operen sin fines de lucro tales como: los organismos no gubernamentales, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada.

**Artículo 105.** Las políticas y programas dirigidos al incentivo y apoyo de la producción social de vivienda para comunidades rurales e indígenas deberán:

I. Contemplar todo el proceso de producción habitacional, incluyendo los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda;

II. Atender preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;

III. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;

IV. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen;

V. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Tratándose de las comunidades rurales e indígenas deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda;

**Artículo 106.** El Ejecutivo a través del Instituto fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y

el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

**Artículo 107.** Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ejecutivo a través del Instituto fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros.

**Artículo 108.** Las organizaciones de la sociedad civil que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o producción social de la vivienda, así como el otorgamiento de asesoría integral en la materia, serán objeto de acciones de fomento por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

**Artículo 109.** El Instituto podrá acreditar a Instituciones o Centros de Asistencia Técnica no gubernamentales, constituidos legalmente como sociedades o asociaciones sin fines preponderantes de lucro, con el objeto de prestar servicios de diversa naturaleza útiles a la producción y a los productores sociales de vivienda; debiendo acreditar que cuentan con las siguientes áreas y servicios:

I. Administrativo y contable;

II. Técnico-constructivo;

III. Social y jurídico, y

IV. Las demás áreas y servicios que el Instituto considere pertinentes.

### SECCIÓN TERCERA DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

**Artículo 110.** La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, así como el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

**Artículo 111.** La participación de los promotores sociales en los programas de vivienda que promueva o realice el Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante el cual deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los

promotores sociales y básicamente estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento el que estén a salvo sus derechos como beneficiarios y productores.

**Artículo 112.** El Instituto podrá celebrar convenios con productores sociales y las universidades e instituciones de educación superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico en lo relativo a la construcción y/o mejoramiento de la vivienda.

**Artículo 113.** El Ejecutivo del Estado promoverá la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda.

**Artículo 114.** Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

**I.** Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

**II.** Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda;

**III.** Promover la seguridad jurídica de la vivienda a través del órgano correspondiente;

**IV.** Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

**V.** Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

**VI.** Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda;

**VII.** Mantener actualizada la información referente al inventario de vivienda que realice o mejore, para su integración al Sistema de Información;

**VIII.** Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

**IX.** Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda, y

Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de Ley No. 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

## SECCIÓN CUARTA DE LA VIVIENDA RURAL

**Artículo 115.** El Gobierno del Estado en coordinación con los municipios deberán establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural, en el que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomenten entre aquéllos los lazos de solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales disponibles de manera natural en la zona.

**Artículo 116.** Las acciones en materia de vivienda rural, podrán realizarse en predios de los beneficiarios de las comunidades, privilegiando el espacio y adecuándolas al número de integrantes promedio, como a los usos y costumbres de la familia rural, al clima y a las preferencias de diseño y uso de materiales locales; procurando mejorar la calidad y las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

La promoción social y la organización de los beneficiarios será un requisito previo a estas acciones.

## CAPÍTULO III DEL FINANCIAMIENTO Y ESTIMULO A LA VIVIENDA DE APOYO INSTITUCIONAL

### SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 117.** La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto promover la producción de vivienda social, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

**Artículo 118.** El Gobierno del Estado tiene la responsabilidad de apoyar preferentemente a la población vulnerable, por lo que diseñará, definirá y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar ahorros, subsidios,

financiamientos y otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de los distintos sectores de la población.

**Artículo 119.** Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

**I.** Diversificar los esquemas de financiamiento, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

**II.** Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;

**III.** Fomentar la utilización de los recursos del mercado de dinero que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;

**IV.** Impulsar el fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas, que mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;

**V.** Fomentar la participación de más y diversos intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector; y

**Artículo 120.** El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

**I.** Crédito o préstamo con garantía hipotecaria, otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;

**II.** Inversión directa del Gobierno Estatal, cuya aplicación se hará a través del Instituto;

**III.** Inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;

**IV.** Inversión Mixta, del Gobierno Estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento;

**V.** Ahorro colectivo de los beneficiarios, conforme a las suposiciones legales.

**Artículo 121.** Los organismos públicos, deberán llevar a cabo acciones, que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento del Programa Anual de Vivienda.

**Artículo 122.** Los recursos del Instituto, a efecto de cumplir con su objeto, se destinarán preferentemente para realizar las siguientes acciones:

**I.** Promoción de estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño y construcción de infraestructura y equipamiento para la vivienda;

**II.** Adquisición y reciclamiento para vivienda;

**III.** Producción de vivienda nueva y progresiva en todas sus modalidades;

**IV.** Programas de mejoramiento de vivienda;

**V.** Programas de autoproducción y autoconstrucción de vivienda entre los que se incluyen:

- a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;
- b) La producción y/o distribución de materiales, elementos y componentes de la vivienda; y
- c) El otorgamiento de apoyos financieros para la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, y los servicios urbanos para la vivienda;

**VI.** Programas de crédito para:

- a) Adquisición de vivienda; y
- b) Rehabilitación de viviendas de alto riesgo;

**VII.** Otorgamiento de garantías financieras para la recuperación de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra;

**VIII.** Apoyos para la bursatilización de:

- a) Cartera hipotecaria de vivienda; y
- b) Cartera de vivienda de arrendamiento con opción compra;

**IX.** Otorgar subsidios y apoyos vinculados a los programas de ahorro para la vivienda;

**X.** Fomentar actividades de investigación científicas y/o técnicas para su aplicación a la vivienda;

**XI.** Promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores de población de bajos recursos económicos; y



**XII.** Las demás acciones que las Leyes y Reglamentos señalen para el caso.

**Artículo 123.** El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con los siguientes objetivos:

**I.** Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;

**II.** El que los beneficiarios, puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos; y

**III.** Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito.

**Artículo 124.** Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

Para tales efectos, el Ejecutivo del Estado a través del Instituto concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades e incentivos para implementar los programas de ahorro, enganches y financiamiento para la adquisición de vivienda.

**Artículo 125.** Se fomentarán programas que combinen el ahorro, con crédito, subsidio o ambos, según corresponda, sin perjuicio de los demás requisitos de elegibilidad que establezcan las disposiciones aplicables, considerando las condiciones socioeconómicas de ahorro de los beneficiarios.

## SECCIÓN II DEL CRÉDITO Y DE LOS BENEFICIARIOS

**Artículo 126.** El Ejecutivo del Estado a través del Instituto, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sean accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 127.** Los créditos de vivienda suponen la recuperación de los mismos, en los términos que señale la normatividad aplicable. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario.

**Artículo 128.** El monto total por concepto de servicio de amortizaciones e intereses, de créditos de vivienda otorgados por el Instituto, en ningún caso deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

**Artículo 129.** Los beneficiarios de crédito para la adquisición de lote o vivienda, deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Ser habitante del Estado;

II. No ser propietario de otro bien inmueble en el Estado;

III. Los propietarios de lote o vivienda sólo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la rehabilitación, la ampliación y mejoramiento;

IV. Presentar declaración bajo protesta, en la que manifieste que habitará la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en caso de incumplimiento determine el Instituto;

V. Ingreso individual o familiar mensual de hasta cinco veces el salarios mínimos vigente en la zona "A". En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte del Instituto, la verificación de la información que proporcione; y

VI. En el caso de la población no pueda demostrar plenamente sus ingresos la determinación de comprobación de los mismos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

**Artículo 130.** Para garantizar el derecho a la información, las autoridades de vivienda o cualquier otra entidad, dependencia, u organismo públicos, relacionados con la producción de vivienda, comunicará y difundirá con claridad y oportunidad a los interesados sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

**Artículo 131.** El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

### SECCIÓN III DE LOS INCENTIVOS A LA VIVIENDA

**Artículo 132.** El Gobierno del Estado concederá a través de sus dependencias y organismos, los beneficios, incentivos y facilidades que se consignan en este Reglamento, así como las contenidas en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. El Ejecutivo Estatal a través del Instituto, de conformidad con sus atribuciones, podrá emitir acuerdos administrativos y fiscales para la promoción de vivienda.

**Artículo 133.** Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación de los subsidios y facilidades administrativas que emita el Ejecutivo Estatal, siempre y cuando estén previamente registrados y calificados por el Instituto y se incluyan en el contexto de los programas de vivienda.

**Artículo 134.** El Gobierno del Estado y los municipios, en su ámbito de competencia, podrán dictar, establecer y aplicar medidas concretas de apoyo y fomento a la producción y a los productores sociales de vivienda, entre ellas, las siguientes:

- I. Promover la regularización de la vivienda mediante las facilidades administrativas y los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;
- II. Conceder facilidades y apoyos en el pago de impuestos, igualmente los relacionados con la transferencia de propiedad que lo requieran;
- III. Otorgar incentivos a las personas que en la construcción de vivienda empleen eco técnicas e ingeniería ambiental; y
- IV. Otorgar incentivos, apoyos, facilidades y reducciones en el pago de derechos por el servicio de agua potable, preferentemente a los adquirentes de vivienda avalados por el Instituto.

### TÍTULO CUARTO DEL CONTROL URBANO

#### CAPÍTULO I DE LOS CAMBIOS DE USO DEL SUELO

**Artículo 135.** Los cambios de uso de suelo podrán ser modificados con forme al procedimiento establecido para la elaboración, publicación e inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano. No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centros de población o los programas parciales

que deriven de ellos la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de la edificación prevista siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana.

La autorización correspondiente será expedida mediante acuerdo motivado y fundado por el Municipio respectivo para su aprobación por mayoría mediante Sesión de Cabildo del respectivo Municipio.

## SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE CAMBIOS DE USO DE SUELO

**Artículo 136.** El interesado en obtener la autorización para cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble, deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la dependencia encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar, acompañándola de:

- I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble de su superficie, accesos viales, colindancias, nombres de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios en su caso.
- II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.
- III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate.
- IV. Anteproyecto arquitectónico.
- V. Estructura que acredite la constitución de la sociedad o asociación, tratándose de personas morales, así como poder notarial del representante legal.

## SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

**Artículo 137.** Para la obtención de la autorización del cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, se observara lo siguiente:

- I. El interesado presentara su solicitud al respectivo Municipio acompañada de los documentos previstos en el artículo anterior.

- II. El Municipio emitirá su respuesta a la brevedad posible y de ser esta favorable la dependencia encargada expedirá mediante acuerdo fundado y motivado la autorización correspondiente.
- III. La dependencia Municipal encargada de Desarrollo Urbano u Obras Públicas según sea el caso, al expedir la aprobación, considerara la compatibilidad de los usos y aprovechamiento de suelo en la zona, la existencia y dotación de agua potable, drenaje sanitario y la estructura vial existentes.

### SECCIÓN TERCERA DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

**Artículo 138.** La aprobación a través del Cabildo deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación.
- II. La identificación del predio o inmueble.
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación.
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado.
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, numero de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso.
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.
- VII. Lugar y fecha de expedición.

La aprobación que autoriza el cambio de uso de suelo de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o inmueble, se deberá incluir en la emisión de la constancia de zonificación que expide la autoridad Municipal y/o Estatal según sea el caso, y esta tendrá vigencia e tanto no se modifique el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial que la sustenten.

### CAPÍTULO II DE LAS CONSTANCIAS DE ZONIFICACIÓN Y LAS LICENCIAS DE USO DEL SUELO

**Artículo 139.** La Constancia de zonificación es el documento que identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se

solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y no genera algún vínculo entre el solicitante y la autoridad. Las modalidades que incluye se refieren a: uso del suelo, compatibilidad, densidad, COS y CUS, misma que será emitida por la autoridad municipal competente.

En caso de no existir algún Programa de los antes mencionados, tendrá que acudir a la Secretaría a través de la Dirección para la obtención de la Constancia de zonificación en materia de Uso de Suelo.

**Artículo 140.** Las autoridades competentes para la expedición de la Constancia de zonificación a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos señalados por la Ley y el presente Reglamento; dicha Constancia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado.

**Artículo 141.** Los interesados en obtener Constancia de zonificación deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o Zona Registral de la que se trate o derechos de posesión (contratos privados de compraventa y/o arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- II. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, curvas de nivel, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- III. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

**Artículo 142.** La licencia de uso de suelo es un acto de autoridad que se otorga al propietario de un predio baldío o de edificación existente que se pretende ocupar para una nueva actividad. Determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al caso y a lo que señale el Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable.

La autoridad competente podrá, en su caso, emitir licencia por regularización de uso de suelo, cuando tratándose de una situación de hecho, el solicitante lleve a cabo sobre el predio objeto de solicitud una actividad similar o compatible a las previstas por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. Para tal efecto deberá seguir las formalidades que corresponden a la gestión de la propia licencia del uso del suelo.

**Artículo 143.** Las autoridades competentes para la expedición de la Licencia de uso de suelo a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del inciso d) de la fracción I del artículo 5 de la Ley y el presente Reglamento; dicha Licencia deberá ser expedida dentro de los quince días naturales siguientes a la presentación de la solicitud, siempre y cuando se encuentre debidamente integrada. Tendrá vigencia de un año cuando máximo, siendo causa de reducción del plazo, la entrada en vigencia de algún nuevo Programa de Desarrollo urbano y Ordenamiento Territorial que contradiga el uso permitido.

**Artículo 144.** Los propietarios o derechosos que requieran obtener la licencia a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.
- II. Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- III. Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.
- IV. Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable y/o Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, debidamente signado por Perito en Desarrollo Urbano certificado por la Secretaría a través de la Dirección, según el caso que lo requiera.
- V. La documentación a la que refieren los artículos 152 y 156 del presente Reglamento, se considera imprescindible para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o de Factibilidad Regional Sustentable, según sea el caso, consistente en:
  - a) Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
  - b) Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
  - c) Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
  - d) Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.
  - e) Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.
  - f) Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.

- g) Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH,
- h) Este inciso para el caso del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, de acuerdo con el artículo 156 del presente Reglamento inciso I. Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto, y
- i) Las que resulten procedentes tomando en consideración el uso de suelo solicitado.

**Artículo 145.** Los giros comerciales correspondientes a estaciones de servicio en general, de gasolina o carburación, así como plantas de almacenamiento de gas, cuyas distancias con respecto a otros usos están reguladas por normas de orden federal, deberán de resolver el radio señalado por las mismas al interior del predio que se ostente en propiedad.

**Artículo 146.** Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción o trámite subsecuente en materia de fraccionamientos o cualquier otra forma de disposición del suelo, el propietario podrá solicitar su renovación y/o actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente. La renovación y/o actualización de la licencia no requerirá nuevo dictamen pericial.

En caso de actualización al Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en él que se modifique el uso de suelo otorgado, deberá requerir del dictamen pericial.

### CAPÍTULO III DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE Y DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

#### SECCIÓN PRIMERA DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE

**Artículo 147.** En cumplimiento a lo previsto por el artículo 69 de la Ley, toda persona física o moral que pretenda ejecutar una acción de desarrollo urbano



requerirá, previo a la emisión de la Licencia de uso de suelo, de la elaboración de un dictamen, que podrá ser de carácter urbano o regional y cuya elaboración podrá recaer en la Secretaría a través de la Dirección, cuando se refiera a la hipótesis contenida en el artículo 142 de este Reglamento, o, en general, en la figura del perito al que refiere el artículo 2 en la fracción XXI de la Ley.

**Artículo 148.** Procede la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable en los siguientes casos:

- I. En todos los desarrollos habitacionales, a los que hace referencia la ley y los previstos en la ley de condominio. Serán exceptuados únicamente aquellos que:
  - a) Contengan uso habitacional unifamiliar a hasta 120 viviendas.
  - b) Contenga uso habitacional multifamiliar a hasta 20 lotes y 120 viviendas.
  - c) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida hasta 120 viviendas, independientemente del número de lotes.
- II. Para dar inicio al trámite para la elaboración del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, el solicitante tendrá 10 días naturales a partir de la fecha de entrega de la cotización y/o presupuesto para ingresar a la Dirección la documentación correspondiente incluyendo copia del contrato establecido entre el solicitante y el Perito.
- III. En casos de proyectos que contengan uso habitacional unifamiliar menor a 120 viviendas, la Dirección determinará si procede la realización del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable o en su caso una opinión técnica.
- IV. En todas las solicitudes para uso y aprovechamiento de suelo no contenidas en las hipótesis previstas en el artículo 148 del presente Reglamento, relacionadas con impactos urbanos de carácter regional.

**Artículo 149.** En los casos a los que refiere la fracción I del artículo anterior, la autoridad competente disculpará al solicitante de la presentación del dictamen correspondiente para la emisión de la licencia de uso de suelo, únicamente cuando se trate de un desarrollo cuyo número final de lotes y viviendas no exceda la cantidad reglamentada.

La subdivisión reiterada de un mismo predio para generar desarrollos habitacionales cuyo número de lotes y viviendas actualicen las hipótesis de no necesitar del dictamen, se considerara una simulación, y la autoridad competente

obligará al responsable a la presentación del dictamen al que hace referencia la Ley.

También se eximirá del referido dictamen preferentemente a solicitudes de licencias de uso de suelo realizadas ante las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal por parte de organizaciones públicas y sociales debidamente constituidas, para ocupar predios en cualquier lugar del Estado, o cuando se quiera conocer la vocación de un predio ubicado fuera del área de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor.

**Artículo 150.** Procede la elaboración del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable en los siguientes casos:

**(Fe de Erratas, G.O.E. Núm. 275 del 17 de julio de 2013.)**

- I. En desarrollos comerciales, portuarios, turísticos, recreativos, deportivos e industriales, y en general, cualquier otro que contenga uso distinto al habitacional, siempre que la superficie del predio sea mayor de 2,000 metros cuadrados. En superficies menores, aunque el uso persista, la licencia de uso de suelo se podrá emitir por la autoridad competente sin necesidad de contar con el dictamen correspondiente.
- II. Todas las instalaciones que por su naturaleza representen riesgo a la población, ya sea por el almacenamiento, transferencia, expendio o destrucción de sustancias peligrosas, en forma independiente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.
- III. Todos los establecimientos relacionados con el almacenaje y expendio de hidrocarburos y combustibles; estaciones de servicios y/o carburación, así como aquéllos en los que se almacene y expendan gas, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad.
- IV. Todas las actividades cuyo uso de suelo involucre el territorio de dos o más municipios, tales como caminos y vías en cualquier categoría, tendido de ductos, líneas de transmisión de energía o en general cualquier tipo de infraestructura que utilice suelo propio o con derecho generado, y que impacte de manera regional. Para efectos de este reglamento se entiende como impacto regional a las modificaciones del medio físico natural o social del área de regulación urbana determinada por algún programa vigente de desarrollo urbano de zona conurbada o área metropolitana; de dos o más municipios cuando se carezca de programa de desarrollo urbano vigente, o cuando se afecten de manera directa los derechos urbanos fundamentales a los que refiere el artículo 8 de la Ley.
- V. Todas las actividades que incluyan funciones sustantivas relacionadas con la seguridad pública o los servicios urbanos, independientemente de la superficie del predio en que se lleve a cabo la actividad. Se incluyen en estas actividades, en materia de seguridad pública y gobernación, a todas las

variantes de centros de readaptación social y estancias migratorias. En materia de servicios urbanos, se incluyen los sitios para disposición final de residuos sólidos y en general, los predios que se dispongan para la construcción de infraestructura regional.

**Artículo 151.** Quedan exceptuados de obtener, previo a la emisión de la licencia de uso de suelo, cualquier dictamen, los siguientes casos:

- I. La solicitud de actualización o modificación de licencia de uso de suelo para cuya expedición de licencia original, el solicitante presentó el dictamen correspondiente, siempre y cuando el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se encuentre vigente.
- II. La solicitud de licencia de uso de suelo para predios menores de 1,000 metros cuadrados a los que se refiere la fracción I del artículo 150 del presente Reglamento.
- III. La solicitud de licencia de uso de suelo para desarrollos habitacionales que:
  - a) Se pretendan realizar en predios menores a 10,000 metros cuadrados.
  - b) Contengan uso habitacional unifamiliar hasta 120 viviendas.
  - c) Contenga uso habitacional multifamiliar hasta 20 lotes y 120 viviendas.
  - d) Mezcle uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, para dar cabida hasta 120 viviendas independientemente del número de lotes.

**Artículo 152.** Para solicitar un Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisitos imprescindibles, la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que manifieste el tipo de uso y/o parcelamiento de suelo solicitado;
- II. Anteproyecto de acción urbanística solicitada, acompañada de una memoria descriptiva.
- III. Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- IV. Croquis de localización y plano del predio, que incluya su superficie, nivel de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- V. Fotografías del predio y en su caso fotografía aérea.
- VI. Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad competente.
- VII. Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes.
- VIII. Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.
- IX. Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.

- X.** Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.
- XI.** Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.
- XII.** Las demás que resulten necesarias tomando en consideración las características del predio objeto de la solicitud.

Asimismo para el caso señalado en el artículo 149 párrafo tercero del presente Reglamento, las dependencias de los órganos de gobierno Federal, Estatal, Municipal, así como organismos públicos y sociales que requieren de una licencia de uso de suelo, deberán presentar:

- I.** Solicitud de la parte interesada.
- II.** Copia certificada del título de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o derechos de posesión (contratos de arrendamiento y/o actas constitutivas de sociedad, notariados).
- III.** Croquis de localización y plano del predio, que incluya superficie, niveles de altitud, medidas y colindancias y en caso de existir construcción, el plano de la misma.
- IV.** En el caso de existir asentamientos humanos, copia del plano de lotificación y fotografías del predio.
- V.** Copia de la constancia de zonificación o el permiso de uso de suelo emitido por la autoridad Municipal.
- VI.** Copia de las factibilidades de servicios relativos a: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica emitidas por las Dependencias competentes. **VII.** Copia de estudio de impacto vial emitido por autoridad competente.
- VIII.** Manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- IX.** Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil; y
- X.** Constancia de no afectación o salvaguarda de los derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CNA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.

**Artículo 153.** El Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable contendrá lo siguiente:

- I. Datos de identificación del Perito que emite el Dictamen.
- II. Datos de identificación del propietario o derechoso del predio. En su caso, datos del gestor o mandatario.
- III. Referencia de los documentos legales mediante los cuales se acredita la propiedad del predio a desarrollar.
- IV. Referencia a los permisos y licencias que hayan sido emitidos por las autoridades competentes para acreditar la factibilidad del desarrollo del que se trate.
- V. Referencia al Dictamen técnico de riesgo y vulnerabilidad en materia de suelo emitido por la autoridad de Protección Civil Estatal.
- VI. Referencia al manifiesto en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.
- VII. Referencia al Programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigentes aplicables al predio a dictaminar. En caso de no disponerse de programa vigente hacer la evaluación respectiva.
- VIII. El análisis pericial que fundamente la respectiva resolución, considerando al menos:
  - a) Medidas de seguridad consideradas en el Dictamen de riesgo.
  - b) Medidas de mitigación consideradas en el manifiesto de impacto ambiental.
  - c) Condiciones y restricciones orográficas para el acceso, integración vial y uso adecuado del predio;
  - d) Viabilidad de uso del predio para la actividad que origina el peritaje, así como análisis de compatibilidad del uso solicitado con los circundantes, actuales o ya autorizados.
  - e) Señalamiento de las modalidades de uso y ocupación del suelo determinado por el programa de desarrollo urbano vigente aplicable al predio -densidad, COS y CUS-. En caso de no existir programa, proposición de modalidades de ocupación tomando como base las existentes en el entorno en que se ubique el predio, previo acuerdo de Cabildo Municipal.
  - f) Revisión de factibilidad para la introducción de los servicios de infraestructura básica, ya sea por prestación directa o vía concesión.
  - g) Indica las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso las que afecten la ocupación del predio.
  - h) Indica los impactos urbanos negativos generados por la posible realización del proyecto.
  - i) Indica las medidas de mitigación que procedan para combatir los impactos negativos detectados, y
  - j) Las demás consideraciones que a juicio del Perito motiven su Dictamen.
- IX. Determinación de que el uso de suelo solicitado no afecta a los usos existentes y previstos en la zona.

- X.** Indicación expresa de las restricciones Federales, Estatales y Municipales que en su caso afecten la ocupación del predio.
- XI.** Señalamiento y restricciones de áreas de conservación ambiental y/o arqueológica, sitios típicos o de belleza natural, o en su caso de riesgo y vulnerabilidad que se ubiquen en el predio.
- XII.** El resolutivo del Dictamen pericial, el cual sólo podrá ser positivo o negativo;
- XIII.** La Dirección determinará si es necesario la realización de un estudio de incorporación vial; y
- XIV.** Cuatro ejemplares que contengan la documentación recibida por el solicitante más el Dictamen que corresponda. Serán entregados al solicitante previo pago de los servicios contratados.

**Artículo 154.** Este Dictamen será aprobado o rechazado por la Secretaría a través de la Dirección, cuando no cumpla con los lineamientos marcados en el presente Reglamento y el Perito deberá complementarlo a entera satisfacción de la Autoridad competente.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LOS OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE

**Artículo 155.** El Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable será emitido en todos los casos por un Perito de Desarrollo Urbano autorizado y certificado por la Secretaría a través de la Dirección, establece el uso y aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos previstos para una región o centro de población, con la finalidad de prevenir y mitigar los efectos negativos que pudiera ocasionar.

**Artículo 156.** Para solicitar un Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable a Perito, el solicitante deberá entregar como requisito imprescindible, la correspondiente al Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable a la que hace referencia el artículo 152 del presente Reglamento. Además deberá entregar:

- I.** Croquis de localización regional del sitio de proyecto, con una cobertura de 1 kilómetro, destacando los usos del suelo similares al solicitado o incompatibles con el mismo. En caso de ser requerido por la autoridad, deberá destacarse la presencia de elementos de infraestructura de cabecera, hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, además de establecimientos de equipamientos; conteniendo sistema de vías de comunicación con el señalamiento de acceso principal y secundarios del sitio de proyecto.

**Artículo 157.** El Dictamen Factibilidad Regional Sustentable contendrá, las partes que integran a uno similar de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, además de lo siguiente:

- I. Las medidas de mitigación propuestas por el Perito para aminorar los impactos negativos que a nivel regional o urbano la instalación del proyecto pudiera ocasionar.

**Artículo 158.** Para los efectos de la celebración del Convenio Urbanístico al que refiere la Ley, a celebrarse entre la Secretaría a través de la Dirección, el o los Municipios respectivos, los propietarios de predios y/o los desarrolladores inmobiliarios y/o las organizaciones sociales, sus términos se deberán referir a lo señalado en los artículos 2 fracción VI, artículo 44, párrafo tercero y 45 de la Ley y los que indica el presente Reglamento Sección Primera en los artículos 43 fracción V, VI, VII; artículo fracciones IV, V, VI y VII y artículo 190 fracciones IV, V, VI y VII.

En dicho instrumento jurídico, las partes habrán de convenir:

- a) La ubicación y superficie de predios para equipamiento e infraestructura;
- b) Los usos de suelo permisibles, así como sus modalidades. En el caso de que resultaran distintos a los contenidos en el Programa vigente, deberán seguirse las formalidades que corresponden para la elaboración de un Programa parcial de desarrollo urbano, mismo que será aprobado ante el H. Cabildo, debidamente publicado e inscrito en la Zona Registral correspondiente, previo a la obtención de la licencia de uso de suelo; y
- c) El señalamiento de obligaciones, derechos y corresponsabilidad entre las partes para alcanzar los fines objeto del convenio.

**Artículo 159.** Con base en lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley, los dictámenes periciales serán elaborados, por regla general, por Peritos certificados y autorizados por la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión que para el efecto se integre.

La solicitud de los dictámenes al Perito, será responsabilidad de los propietarios o derechosos de los predios objeto de alguna acción urbanística, o en forma general de quien gestione una licencia de uso de suelo. Será obligación del solicitante entregar a la autoridad competente el peritaje realizado, para que ella lo considere al momento de emitir la licencia de uso de suelo correspondiente.

La elaboración del peritaje es obligación del Perito contratado por el solicitante, para cuya realización deberá involucrar el conocimiento resultado de su experiencia y capacitación continua, misma que fundamentará la autorización de su desempeño por parte de la Secretaría a través de la Dirección y la Comisión respectiva. A la prestación de servicios periciales corresponde el cobro de un

honorario, cuyo monto habrá de pactarse, en forma directa entre el solicitante y el perito, tomando como base el arancel correspondiente.

### CAPÍTULO III PERITOS EN DESARROLLO URBANO

#### SECCIÓN PRIMERA DEL PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR LA CALIDAD DE PERITO EN DESARROLLO URBANO

**Artículo 160.** Para fungir como Perito se requiere estar certificado y autorizado por la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del artículo 154 fracción III de este Reglamento y además haber cumplido con el procedimiento siguiente:

- I. Presentar solicitud por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, demostrando que cuenta con la formación profesional de Arquitecto, Ingeniero Civil o carreras compatibles con el área de desarrollo urbano además de contar con estudios a nivel especialidad y/o maestría en Desarrollo Urbano. Para tal efecto deberá presentar la siguiente documentación:
  - a) Título Profesional expedido por Institución de Enseñanza Superior, reconocida por la SEP.
  - b) Cédula Profesional que acredite al solicitante estar facultado para ejercer la profesión.
  - c) Curriculum Vitae, actualizado.
  - d) Dos fotografías tamaño infantil a color.
  - e) Constancia del domicilio profesional del aspirante.
- II. Si el solicitante a Perito demuestra su conocimiento y experiencia para ser certificado como tal, la Secretaría a través de la Dirección, de manera oportuna autorizará y ordenará la inscripción en el Padrón de Peritos y del Registro Estatal de Información Urbana, Territorial y Vivienda, y se expedirá una credencial con vigencia anual y acreditación del mismo.
- III. Contar con la acreditación de cursos o estudios especializados en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuyo contenido y periodicidad serán avalados por la Secretaría a través de la Dirección.
- IV. La vigencia del carácter de Perito en Desarrollo Urbano será de un año, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la inscripción en el registro en el que refiere la fracción II de este artículo, y será renovable en el caso de cumplir con los cursos de acreditación a los que refiere la fracción III de este artículo y haber entregado en forma oportuna y correcta los dictámenes que le hubieren sido encomendados.



## SECCIÓN SEGUNDA DEL PADRÓN DE PERITOS

**Artículo 161.** La Comisión Dictaminadora a la que refiere la fracción III del artículo 2 de la Ley estará integrada por los titulares de:

- I. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, quien fungirá como el Presidente. Suplente, el titular de la Subdirección de Control Urbano, con coadyuvancia de la Dirección Jurídica de la Secretaría.
- II. La Dirección General de Control de Contaminación y Evaluación Ambiental, de la SEDEMA quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.
- III. La Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil quien fungirá como vocal con voz y voto, con opción de un suplente.
- IV. Un vocal designado de entre los representantes de Universidades, Centros de enseñanza o Investigación, públicos y/o privados, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.
- V. Un vocal designado de entre los representantes de colegios de profesionales, organismos empresariales o ciudadanos, con reconocida solvencia en cuanto a sus conocimientos técnicos y jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con voz y voto, con opción de un suplente.

Los vocales a los que refieren las fracciones IV y V durarán en su encargo un año, prorrogable hasta por un año más. La convocatoria para renovar las vocalías de la Comisión correrá a cargo de la Presidencia.

**Artículo 162.** Son funciones de la Comisión dictaminadora:

- I. Emitir opinión respecto de casos excepcionales que presenten a su consideración los peritos en desarrollo urbano, en estricto apego a la Ley.
- II. Certificar los conocimientos técnicos – jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, certificados por universidades y colegios inherentes al ramo y experiencia necesaria para adquirir el carácter de Perito en desarrollo urbano.
- III. Autorizar el desempeño de la práctica pericial en desarrollo urbano, por profesionales debidamente certificados para ello.
- IV. Promover la capacitación técnica y jurídica en materia urbana permanente, a los aspirantes a Peritos y Peritos autorizados, coadyuvantes de la Dirección.
- V. Verificar la permanente capacitación y el correcto desempeño de la labor de los Peritos en desarrollo urbano, cuando la Dirección así lo solicite.
- VI. Cancelar el carácter de Perito en desarrollo urbano cuando éste:
  - a) Incumpla con la capacitación permanente solicitada por la Ley; o

- b) Proporcionen información falsa o notoriamente incorrecta para su inscripción en el Registro.
- c) Incluyan información falsa o incorrecta referente a los estudios o manifestaciones de impacto ambiental emitidos por la autoridad competente.
- d) Induzcan a la autoridad competente a error o a incorrecta apreciación en la evaluación correspondiente.
- e) Pierdan la capacidad técnica que dio origen a su inscripción.

**Artículo 163.** La Secretaría a través de la Dirección se reserva la facultad de aceptar o no el resultado del Dictamen pericial, el cual, necesariamente deberá ser positivo o negativo respecto del uso solicitado. Las condicionantes al uso solicitado, en su caso, serán determinadas por la Dirección y no por el Perito. El Perito tendrá la responsabilidad técnica y jurídica del resultado del dictamen y de los hechos que de la aplicación de este se deriven.

**Artículo 164.** La Secretaría a través de la Dirección tendrá un padrón de Peritos en Desarrollo Urbano. Los solicitantes de las licencias que requieren para su expedición de un peritaje previo, podrán seleccionar de manera libre, de entre los Peritos inscritos en el padrón, el que a su interés convenga, restringiéndose la labor de la Dirección en avalar que su registro se encuentra vigente.

Las relaciones jurídicas que se establezcan entre el solicitante y el Perito en materia de plazo de realización del peritaje, pago de honorarios, responsabilidades y derechos entre las partes se regirán con base en el derecho civil y eximen de cualquier responsabilidad a la Dirección.

El mecanismo a seguir para la relación de Perito–Solicitante se considerará:

- I. Para iniciar el solicitante deberá entregar a esta Dirección su documentación anexando copia del contrato de servicios profesionales del Perito seleccionado así como la documentación que acredite el pago del anticipo.
- II. Todo el procedimiento administrativo que se deriva del contrato se realizará de manera directa entre el solicitante y el Perito quedando la Dirección al margen de los acuerdos que se establezcan en el contrato.
- III. El Perito hará entrega del peritaje terminado a esta Dirección.
- IV. El Perito debe entregar a la Dirección la documentación que avale el pago del finiquito.

**Artículo 165.** Los Peritos adquieren el carácter de coadyuvantes del solicitante ante las Autoridades Federales, Estatales y Municipales que intervengan en el caso y son responsables de la correcta aplicación de las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

## SECCIÓN TERCERA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PERITOS

**Artículo 166.** En lo que refiere al peritaje de las acciones urbanas para las cuales el Perito haya otorgado su respectivo Dictamen, tendrá responsabilidad civil y administrativa

El peritaje se considerara incompleto o incorrecto cuando:

- I. La Dirección determine que no cumple con los alcances previstos por este reglamento;
- II. Contradiga lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente;
- III. Omita considerar lo dispuesto por los resolutivos ambientales y/o los dictámenes de riesgo;
- IV. Omita establecer las medidas de mitigación al impacto urbano o regional, cuando resulte procedente, o
- V. A juicio de la Dirección o por queja del solicitante o de alguna otra instancia publica involucrada en el proceso de obtención de licencias, la labor del Perito entorpezca la obtención del trámite debido a:
  - a) Tiempo excesivo de realización;
  - b) Omisión en la consideración de licencias o permisos Federales o Municipales necesarios para la integración del expediente; y
  - c) Falta de aplicación para solventar las observaciones que se desprendan de la revisión del peritaje por parte de la Dirección. En esta última hipótesis deberá tratarse de una conducta reiterada con apercibimiento de la Dirección hasta por tres ocasiones.

## CAPÍTULO IV DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y LOTIFICACIONES

**Artículo 167.** La autorización de las fusiones, subdivisiones, servidumbres, relotificación, lotificaciones y fraccionamientos de cualquier predio en el territorio Estatal tendrá por objeto que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, así como con los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes.

**Artículo 168.** En materia de uso y disposición de suelo se deberá solicitar y obtener licencia en los siguientes casos:

- I. Fusiones, cuando el uso o destino de los predios a fusionarse sea distinto y compatible entre sí;

## II. Subdivisiones, en los siguientes casos:

- a. Cuando las fracciones resultantes que no cumplan con las medidas mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento, deriven de una situación de hecho debidamente acreditada, que haya tenido lugar antes de la expedición del presente Reglamento. En el caso de existir construcciones, solo será posible subdividir sin permiso de uso de suelo, cuando estas estén resueltas estructuralmente en forma independiente.
- b. Cuando no se cumpla con la densidad y superficie mínima señalada para la zona en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en su caso, siempre que se trate de una situación de hecho
- c. Cuando se genere servidumbre de paso;
- d. Cuando se trate de actos de fusión- subdivisión o subdivisión- fusión.
- e. Cuando las fracciones resultantes se pretendan ocupar con uso o modalidad distinta al habitacional unifamiliar.

## III. Lotificaciones y Relotificaciones; y

## IV. Fraccionamientos.

**Artículo 169.** Los Notarios Públicos, para intervenir en los actos de traslado de dominio de predios resultantes de subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones o fraccionamientos, deberán contar en cada caso con la licencia correspondiente, salvo las excepciones que prevé el presente Reglamento.

Los Jueces, al emitir las resoluciones que originen la partición de suelo urbano, habrán de considerar lo establecido en la Ley respecto al dimensionamiento de las fracciones resultantes.

**Artículo 170.** Las autorizaciones de fusión, subdivisión, Lotificación, Relotificación o fraccionamiento de terrenos, podrá otorgarlas el Municipio correspondiente cuando exista un Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en vigor que fundamente su otorgamiento o su negativa; o bien, la Secretaría, cuando el lugar donde se ubique el predio sea una zona conurbada, no exista un Programa en los términos señalados anteriormente o cuando haya convenido el ejercicio de dicha facultad con el Municipio respectivo. Los casos no comprendidos en el presente Artículo se entenderán reservados a la Autoridad Estatal.

**Artículo 171.** La autoridad correspondiente deberá dar respuesta a toda solicitud de otorgamiento de licencia en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a

partir de la fecha de recepción de la misma, cuando esta estuviere debidamente requisitada.

**Artículo 172.** No se requiere licencia para:

- I. Las fusiones de predios que tengan el mismo uso o destino del suelo.
- II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

En el caso de que el predio a subdividir se ubique en zona no urbana o fuera del polígono de regulación de algún Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, la excepción a la que alude el párrafo anterior no será procedente y deberá obtenerse licencia para la subdivisión respectiva.

**Artículo 173.** La superficie mínima de las fracciones o lotes resultantes de cualquier acción urbana que implique partición del suelo estará a lo dispuesto con el artículo 82 de la Ley.

**Artículo 174.** Se entenderá por Subdivisión-fusión, la partición de un predio para desprender de él una fracción que se fusionará con el colindante, a efecto de formar una sola unidad topográfica, debiendo tener la fracción restante la superficie mínima que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.

**Artículo 175.** Se entenderá por Fusión-subdivisión, cuando la superficie resultante de unir dos o más predios sea a su vez sujeta de partición, debiendo presentar las fracciones obtenidas las superficies mínimas que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en el caso de no contar con dicho Programa se tomara en cuenta la que se determina en la zona circundante.

**Artículo 176.** Para solicitar la autorización de Subdivisión, Subdivisión – fusión o Fusión – subdivisión, se deberá presentar una solicitud a la autoridad competente, anexando la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.

- II. Copia certificada del Título de propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con una antigüedad no mayor a treinta días naturales;
- III. Certificado de anotaciones marginales en caso de haberse efectuado ventas previas o donaciones, acreditando la superficie remanente;
- IV. Anuencia de subdivisión, emitida por la autoridad competente, cuando resulte procedente.
- V. Constancia de factibilidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y energía eléctrica, expedidas por las dependencias competentes, o en su caso, constancia de concesión para la prestación de alguno de estos servicios públicos por parte de un particular y expedido por la autoridad competente.
- VI. Croquis del o los predios a escala con medidas y colindancias, de acuerdo a la escritura respectiva, indicando en su caso, las ventas previas y su correspondiente inscripción. A solicitud de la autoridad, podrá requerirse presentar cuadro de construcción topográfica del perímetro del predio y nivelación del mismo.
- VII. Proyecto de subdivisión a escala de partición del o los predios con medidas y colindancias, cuadro de construcción, indicando las fracciones en que se subdividirá, acompañado de la localización geográfica y orientación.
- VIII. Comprobante de pago de derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

**Artículo 177.** En caso de que la solicitud no esté debidamente requisitada, o se omitan algunos de los requisitos señalados en el artículo anterior, la autoridad comunicará al solicitante las observaciones realizadas y le señalará un plazo máximo de 15 días naturales para que cumpla con los mismos. Vencido ese plazo sin respuesta por parte del solicitante se tendrá por no presentada la solicitud.

**Artículo 178.** Tratándose de la partición de predios que constituyan servidumbre de paso, se expedirá autorización de subdivisión y traslado de dominio parcial hasta del 30% de las fracciones, quedando obligado el enajenante a la introducción de la totalidad de los servicios de agua, drenaje sanitario y electrificación. Para otorgar la autorización posterior de traslado de dominio de las fracciones restantes, el solicitante deberá comprobar ante la autoridad competente, el total funcionamiento de dichos servicios.

La servidumbre de paso que se genere con motivo de la autorización que sea expida, tendrá un frente mínimo a vía pública de 3.50 metros para permitir el acceso de vehículos de servicios, o en su caso, la atención de alguna emergencia. La longitud máxima de una servidumbre de paso será de 40 metros.

Tratándose de servidumbres de paso en los cuales se requiera llevar a cabo la introducción de los servicios de infraestructura -agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, electrificación entre otros-, no se especificara la longitud de la misma y será acorde a los lineamientos que señale para el caso el organismo correspondiente.

**Artículo 179.** Las subdivisiones con frentes menores de siete metros lineales y superficie menor a ciento cinco metros cuadrados, que sean situaciones de hecho debidamente acreditadas, podrán ser objeto de traslado de dominio en los siguientes casos:

I. En los casos de donación entre parientes por consanguinidad en línea recta, sin limitaciones de grado o en colateral hasta el cuarto grado.

Los interesados deberán acreditar ante el Notario Público el parentesco a través de las actas de nacimiento correspondientes;

II. Enajenaciones referentes a fracciones de inmuebles, en que se efectuaron construcciones antes de la expedición de la Ley de 1979, pudiendo los interesados acreditarlo ante Notario Público mediante información testimonial de dominio debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o cualquier otro tipo de documento que acredite la antigüedad de las construcciones en las fracciones que se pretendan desprender, tales como contrato de luz, agua, teléfono, boleta catastral o aviso de terminación de obra.

La autoridad competente habrá de expedir la autorización cuando se trate de edificaciones existentes, solo cuando es viable la resolución estructural independiente o posible de independizarse de los segmentos construidos objeto de la separación.

III. En los casos de adjudicación de inmuebles por herencia o remate judicial, así como por la disolución y liquidación de sociedad conyugal, las Autoridades Judiciales al momento de resolver, deberán respetar lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento en lo que se refiere a la de partición de suelo.

IV. En los demás casos de conformidad con el Artículo 82 de la Ley.

**Artículo 180.** En los casos de autorización de subdivisiones corresponderá a la autoridad que las expide, observar lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y/o el Programa de desarrollo urbano vigente, sujetándose a la densidad y tamaño del lote permisible en la zona en que se ubique el predio objeto de solicitud.

**Artículo 181.** La solicitud de Lotificación de predios menores de 10 mil metros cuadrados, y que requieran del trazo de vía pública, se equiparan a fraccionamiento y se sujetarán al trámite de autorización de ellos. En todos los casos se entregarán al Municipio las vialidades generadas, así como las áreas de donación respectivas a través de testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público de Propiedad y del Comercio y/o Zona Registral correspondiente.

**Artículo 182.** La solicitud de autorización de Lotificación a que hace referencia el artículo anterior, deberá realizarse ante la autoridad competente, presentando la siguiente documentación:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito por el Registro Público de la Propiedad,
- III. Croquis de la localización geográfica del predio, mismo que deberá ser coincidente con el que se acredite la propiedad, en el que especifiquen la superficie, niveles, medidas y colindancias, así como los accesos con que se cuente;
- IV. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas del inmueble;
- V. Licencia de uso de suelo expedida por la Dirección General;
- VI. Factibilidad de integración vial y ubicación de áreas de donación expedido en oficio y plano por el Municipio correspondiente;
- VII. Resolutivo en Materia de Impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- VIII. Dictamen de Riesgo y vulnerabilidad expedido por la Secretaria de protección Civil del Gobierno del Estado;
- IX. Proyecto de lotificación del predio con coincidencia de superficie escriturada, debidamente firmado por perito acreditado con cédula profesional;
- X. Responsiva técnica del proyecto avalada por el perito responsable del proyecto con cédula profesional; y
- XI. Comprobante del pago de derechos correspondientes.

Las lotificaciones no requerirán autorización de publicación, ni garantía para la ejecución de obras de urbanización e infraestructura.



**Artículo 183.** El propietario o su representante legal, podrán solicitar ante la autoridad competente la Autorización de traslado de dominio de lotes. La autoridad, con base en el avance de la obra de urbanización, podrá autorizar la individualización de lotes por parcialidades, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- I. Formato de solicitud de trámite proporcionado por la Dirección a través de la Subdirección de Control Urbano.
- II. Proyecto de lotificación debidamente autorizado, emitido por la Dirección General;
- III. Constancias de avance de obra de urbanización, expedidas por las dependencias competentes, según sea el caso. Las obras relativas a guarniciones, banquetas, vialidades y alumbrado deberán ser recibidas, previa verificación y garantía de su correcta ejecución por el Municipio; las redes de agua y alcantarillado sanitario y pluvial, deberán recibirse por el organismo operador que resulte competente; la red de electrificación, invariablemente por la Comisión Federal de Electricidad; y
- IV. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la Autorización de traslado de dominio correspondiente.

La autorización de traslado de dominio inicial incluirá la posibilidad de enajenar el equivalente al 25% de los lotes. Las enajenaciones posteriores, hasta complementar el 90% de los lotes, se condicionarán a la entrega-recepción, parcial o total de las obras de urbanización, según sea el caso, por parte del solicitante.

**Artículo 184.** Concluidas las vialidades y las obras de urbanización correspondientes a la prestación de servicios, se llevará a cabo:

- a) La entrega-recepción de las mismas a las entidades encargadas de su operación;
- b) La donación de las áreas referidas en la Ley y el Reglamento; quedaran escrituradas e inscritas a favor del Ayuntamiento considerando los gastos generados por dicho trámite por cuenta del fraccionador y/o desarrollador;

Entregados los servicios por el desarrollador, se entenderá cumplida su responsabilidad y la operación y mantenimiento de ellos corresponderá a cada uno de los organismos receptores.

- c) Se autorizara el traslado de dominio final del restante 10% de los lotes.

## CAPÍTULO V FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS

**Artículo 185.** Para efectos de este Reglamento, los Fraccionamientos se clasifican en:

- I. Habitacional
  - a) Interés Social
  - b) Popular
  - c) Medio;
  - d) Residencial;
  - e) Campestre urbano

II. Campestre Agropecuario;

III. Industrial

IV. Especial (cementeros)

Y se integran por las siguientes modalidades, de acuerdo al tipo de lote según su agrupación:

**V.** Lote unifamiliar: Es la construcción de una vivienda en un lote.

**VI.** Lote plurifamiliar o multifamiliar: Es aquella que forma parte de un conjunto de viviendas en un lote, sujeta a régimen en condominio, o en su caso a régimen de copropiedad, según las variantes siguientes:

- a) Lote multifamiliar horizontal, la construcción de dos o más viviendas ubicadas en un lote (dúplex, triplex, cuádruplex y séxtuples), que comparten muros medianeros y/o áreas de uso común o aun cuando estructuralmente sean independientes y cuenten con acceso directo a vía pública, en tanto que el tamaño del lote inhiba su partición por el número resultante de viviendas, por lo que el lote será la unidad común indivisible. La superficie del lote para dos viviendas será de 135 metros cuadrados con frente de 9 metros lineales o la que resulte de multiplicar un área mínima de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales por el número de viviendas del conjunto en el lote, única y exclusivamente en desarrollos habitacionales, con base en la Ley aplicable en la materia y opcionalmente a régimen de copropiedad, siempre y cuando no existan áreas de uso común, salvo el lote, muro medianero y en todos los casos de acuerdo a la densidad que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.
- b) Vivienda multifamiliar vertical, la construcción de dos o más viviendas en dos o más niveles en un lote que compartan la estructura del inmueble, sujetándose a régimen de propiedad en condominio, con base en la Ley aplicable en la materia. El número de viviendas y el tamaño del lote se sujetarán a la densidad

y coeficientes de ocupación y utilización del suelo que señale el Programa de Desarrollo Urbano y/o Ordenamiento Territorial vigente.

**Artículo 186.** Atendiendo a la concentración de viviendas por lote y con base a lo establecido en el artículo 82 de la Ley relativo a la superficie de los lotes, los fraccionamientos habitacionales podrán ser:

- I. Unifamiliares;
- II. Multifamiliares;
  - a) Modulo habitacional, que incluye agrupaciones hasta de seis viviendas;
  - b) Conjunto habitacional, cuando existan más de seis viviendas por lote.

**Artículo 187.** Atendiendo a sus etapas de urbanización los fraccionamientos podrán ser:

- I. De urbanización continua. Todos los habitacionales enunciados en el artículo 140 con excepción del inciso b) Popular; y el industrial.
- II. De urbanización progresiva. De entre los habitacionales sólo el Popular. Para la realización de fraccionamientos de urbanización progresiva, el solicitante deberá presentar ante la autoridad competente los proyectos de las diferentes etapas de ejecución y sus probables plazos de realización.

#### SECCIÓN PRIMERA DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 188.** Para su creación, cada tipo de Fraccionamiento atenderá las normas para el control de densidad, obras de urbanización y demás especificaciones que se establecen en el presente Capítulo, las cuales regularán los siguientes aspectos:

- I. La densidad máxima;
- II. El frente y la superficie mínimos del lote.
- III. Restricción de construcción al frente de lote, en su caso;
- IV. La modalidad de ocupación del lote habitacional multifamiliar;
- V. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Las áreas de donación equivalente a área de equipamiento urbano y área verde;
- VII. Los tipos de vialidad; y

## **VIII.** Las condiciones mínimas de infraestructura y urbanización.

**Artículo 189.** Los Fraccionamientos de Interés Social, cumplirán con las siguientes normas:

### **I.** Densidad. La densidad máxima total será de:

- a) 60 viviendas por hectárea, en los de tipo unifamiliar sin la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador;
- b) Hasta 120 viviendas por hectárea en los que se permita la mezcla habitacional unifamiliar y multifamiliar, estipulándose la obligatoriedad de construcción de vivienda por parte del desarrollador.
- c) Hasta 180 viviendas por hectárea en los que la ocupación sea únicamente multifamiliar debiéndose respetar hasta 5 niveles de construcción por edificio; en el caso de que el programa de desarrollo urbano y/o ordenamiento territorial vigente permita mayor número de niveles se podrá considerar; observando lo estipulado por el reglamento de construcción vigente

### **II.** Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.
- b) En los casos en que se estipule la obligatoriedad de construcción de vivienda estructuralmente independiente por parte del desarrollador, la superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 67.50 metros cuadrados y frente de 4.50 metros lineales, misma que podrá ser resuelta en 2 niveles incluyendo planta baja.

En los casos de Lotes tipo Dúplex que compartan muros medianeros la superficie mínima del lote será de 135 metros cuadrados y frente de 9.00 metros lineales.

- c) La superficie de lotes multifamiliares con aprovechamiento distinto al mencionado en la fracción b) será determinado por el desarrollador en la superficie y configuración que se ajuste al proyecto propuesto, siempre que no se rebase la agrupación máxima de viviendas señalada por la densidad permisible para el fraccionamiento y se cumplan con las normas de edificación establecidas en el reglamento de construcciones respectivo.

### **III.** Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

- a) Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 2.1, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- b) Para lotes unifamiliares a los que refiere el inciso b) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.7, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.4, equivalente a una altura máxima de dos niveles.
- c) Para lotes multifamiliares a los que refiere el inciso c) de la fracción II de este artículo, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.70, equivalente al 70% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.50 equivalente a una altura máxima de cinco niveles. Se considerará la separación de los edificios entre sí la mitad de la altura total de edificio como mínimo.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales podrán resolverse al interior del lote o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 150.00 metros del paramento del lote.

#### **IV. Usos.**

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;

#### **V. Destinos.**

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y

sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

- c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

## **VI. Vialidades.**

Prioritariamente dentro de las vialidades deberá considerarse un circuito de movilidad urbana, tomando en cuenta éste como la única vía donde circular los servicios de transporte urbano. Teniendo como medidas mínimas las indicadas en la vialidad primaria.

Así también tendrá que tomarse en cuenta el diseño de una ruta de recolección de basura únicamente en vialidad primaria y secundaria, no permitiéndose en las vialidades terciarias, para no entorpecer la movilidad urbana.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 13.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 9.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 11.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 1.50 metros y arroyos de 8.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 200 metros.

- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

## **VII.** Infraestructura urbana.

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento

**Artículo 190.** El fraccionamiento habitacional popular tendrá por objeto permitir a las familias con menores ingresos el acceso al suelo urbanizable.

Asimismo ejecutarán las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso la infraestructura primaria de manera gradual y cumplirán con las siguientes características:

**I.** Densidad. La densidad máxima será de 75 viviendas por hectárea en uso habitacional unifamiliar.

**II. Lotificación.** La superficie mínima de los lotes unifamiliares será de 105 metros cuadrados y frente de 7.00 metros lineales.

**III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.** Para lote unifamiliar el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

Cada lote deberá contar con un cajón de estacionamiento, los cuales podrán resolverse al interior del mismo o en bolsa de estacionamiento que no deberá ubicarse a una distancia mayor de 50.00 metros del paramento del lote.

#### **IV. Usos.**

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

#### **V. Destinos.**

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

#### **VI. Vialidades.**



El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

## **VII. Infraestructura urbana.**

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica en un término no mayor a 5 años:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;

- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

**Artículo 191.** Los Fraccionamientos Populares solo serán realizables a través de alguna organización ciudadana. Hará las veces de desarrollador por lo que refiere a la introducción de los servicios, previa cooperación de los beneficiarios de los lotes para el pago de los servicios públicos. Los particulares no podrán realizar fraccionamientos populares ni utilizar la tipología del lote popular para sus desarrollos.

**Artículo 192.** Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio cumplirán las siguientes características:

**I.** Densidad. Será de entre 30 y 50 viviendas por hectárea.

**II.** Lotificación. Se admiten lotes de 120 a 200 metros cuadrados de superficie con frente mínimo de 8.00 metros.

**III.** Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

- a) Para lotes de 120 a 150 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.6, equivalente al 60% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.8, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- b) Para lotes de 151 a 200 metros cuadrados, unifamiliares, el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.55, equivalente al 55% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.65, equivalente a una altura máxima de tres niveles.
- c) Para lotes multifamiliares el coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.65, equivalente al 65% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 3.25, equivalente a una altura máxima de cinco niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

#### **IV. Usos.**

- a) Será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto en una superficie no mayor del 5% del área vendible. El COS aplicable será del 0.8 y el CUS de 1.60 equivalente a dos niveles;
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

#### **V. Destinos.**

El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 19% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 8 % del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 4 % del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.
- c) El 7% como espacio vendible por el desarrollador con la condición de que en él se instale algún fin de uso colectivo, es decir, equipamiento urbano de carácter particular con uso comunitario. Se entenderá como no procedente el cambio de uso de suelo en estos predios, debiéndose incluir en las escrituras correspondientes su finalidad única como equipamiento urbano particular.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

#### **VI. Vialidades.**

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.

- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 100 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

## **VII. Infraestructura urbana.**

El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y

- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

**Artículo 193.** Los Fraccionamientos Habitacionales Residenciales cumplirán las siguientes características:

- I. Densidad. Será de entre 20 y 30 viviendas por hectárea.
- II. Lotificación. Se admiten lotes mayores a 200 metros cuadrados de superficie frente mínima de 10.00 m.
- III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.5, equivalente al 50% de la superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote y el coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.5, equivalente a una altura máxima de tres niveles.

En todos los tipos de lote se deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda, los cuales deberán resolverse al interior del lote.

#### **IV. Usos.**

- a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

**V. Destino.** El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 23 % de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.
- b) El 8% del área vendible para área verde, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto. Será obligación del desarrollador habilitar el área verde como espacio recreativo, bajo su costo y con la supervisión municipal.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano y/o área verde, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

## **VI.** Vialidades.

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 20 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.50 metros, camellón de 1.00 metro y arroyos de 7.00 metros; o en su caso, ajustarse a la continuidad de la sección vial de la arteria a la que se integre.
- b) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- c) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- d) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- e) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

**VII.** Infraestructura urbana. El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias;
- b) Red de drenaje sanitario y red de alcantarillado pluvial;
- c) Sistema de tratamiento de aguas residuales, aprobado por la autoridad competente en los casos en que no sea factible la conexión a la red municipal;
- d) Red de energía eléctrica;

- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Jardinería mayor y menor en áreas verdes, así como en camellones y banquetas; y
- i) Señalamiento y nomenclatura y otros mobiliarios urbanos, que aseguren el correcto funcionamiento del fraccionamiento.

**Artículo 194.** Los Fraccionamientos Campestres Urbano Habitacional, cumplirán las siguientes normas:

**I.** Densidad. La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea.

**II.** Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 600 metros cuadrados, con frentes no menores a 20.00 metros lineales;

**III.** Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.4 equivalente a 40% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 0.8 equivalente a una altura máxima de dos niveles;

**IV.** Usos.

- a) No será permisible la creación de lotes de uso comercial y mixto. Tampoco la ocupación multifamiliar de cualquiera de los lotes resultantes del fraccionamiento autorizado.
- b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes;

**V.** Destino. El desarrollador se obliga a la creación de espacios de uso colectivo, hasta alcanzar un 15% de la superficie vendible, definida ésta como la que resta de descontar a la superficie total del predio la prevista para ser ocupada por vialidad. Tal superficie de uso colectivo se distribuirá de la manera siguiente:

- a) El 15% del área vendible para equipamiento urbano, a donarse a favor del Municipio, con carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible y sin posibilidad de modificación del fin público o destino previsto.

Los terrenos a que se refiere la fracción V destinados para equipamiento urbano, no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

## **VI. Vialidades.**

Las vialidades contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades primarias medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades secundarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;
- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) El desarrollador se obliga a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

## **VII. Infraestructura urbana.**

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas domiciliarias.
- b) Red de energía eléctrica.
- c) Red de alumbrado público.
- d) Guarniciones.
- e) Tratamiento en terracerías con material permeable.
- f) Señalamiento y nomenclatura.



- g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

**Artículo 195.** Los Fraccionamientos Campestres Agropecuarios se podrán ubicar en zonas de reserva ecológica productiva, cumpliendo con las siguientes características:

- I. Densidad. La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.
- II. Lotificación. Los lotes serán exclusivamente unifamiliares con superficie mínima de 2,500 metros cuadrados, recomendándose frentes de 50.00 metros lineales;
- III. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor a 0.5 equivalente a 50% de superficie de desplante con respecto a la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo no será mayor a 1.0 lo que equivale una altura máxima de dos niveles;
- IV. Usos y destinos.
  - a) Se prohíbe cualquier uso distinto al habitacional, y
  - b) No se permitirá la subdivisión posterior de lotes.

**V. Cesiones.**

Se deberá ceder a favor del Municipio correspondiente:

- a) El 8% de la superficie vendible para equipamiento urbano.

Los terrenos que se destinen para equipamiento urbano no deberán contar con una pendiente mayor al 15%.

**VI. Vialidades.**

El fraccionamiento se articulará a través de vialidades secundarias y terciarias para alentar su desarrollo a bajo costo y contarán con las siguientes características:

- a) Las vialidades secundarias o colectoras medirán como mínimo 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 2.00 metros y arroyos de 11.00 metros;
- b) Las vialidades terciarias incluyendo calles de retorno medirán como mínimo 13.00 metros de sección de paramento a paramento, con

banquetas de 2.00 metros y arroyos de 10.00 metros. Las calles de retorno tendrán un radio mínimo de 8.00 metros y una longitud no mayor a 50 metros;

- c) La distancia entre intersecciones en el total de vialidades no será mayor a 110 metros.
- d) Los propietarios de los lotes se obligan a jardinar las banquetas al menos en un 30% de su sección, iniciando en forma contigua a la guarnición. En las colindancias de lotes, sin estorbar los accesos, sobre el área jardinada deberá plantar árboles cuya especie no dañe la infraestructura urbana. Se obliga además a respetar las normas relativas al acondicionamiento de banquetas para dar servicio a población con capacidades diferentes.

**VII.** Infraestructura urbana. El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Agua resuelta a través de pozo domestico en cada lote, a cargo del propietario del lote;
- b) Red de energía eléctrica;
- c) Red de alumbrado público;
- d) Guarniciones;
- e) Calles con tratamiento en terracería con material permeable;
- f) Señalamiento y nomenclatura;
- g) El sistema de tratamiento de aguas residuales se resolverá por lote, no incluyéndose en las obligaciones del desarrollador.

**Artículo 196.** Los fraccionamientos Industriales estarán diseñados para alojar instalaciones de industria ligera, mediana y/o pesada y cumplirán las siguientes características:

**I.** Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) En los Fraccionamientos de industria ligera -no contaminantes- los lotes tendrán una superficie que fluctúe entre 1,000.00 y 2,500 metros cuadrados con frentes mínimos de 20.00 metros lineales;

- b) En los Fraccionamientos de industria mediana los lotes tendrán una superficie que fluctúa entre 2,500 y 10,000 metros cuadrados frentes de 50.00 metros lineales;
- c) En los Fraccionamientos de industria pesada los lotes tendrán como mínimo una superficie de 10,000 metros cuadrados recomendándose frentes de 100.00 metros.
- d) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a través Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

## II. Usos y destinos.

Hasta el 3% de la superficie vendible del fraccionamiento admitirá usos comerciales y de servicios. El COS permisible será del 0.60 y el CUS de 1.8.

III. Cesiones. No se requerirán áreas de donación a favor del Municipio.

## IV. Vialidades.

- a) Las vialidades primarias medirán 30.00 metros de sección de paramento a paramento, con banquetas y camellón de 3.00 metros. Los arroyos serán de 10.50 metros, cada uno con tres carriles de circulación.
- b) Las vialidades secundarias medirán 20.00 metros de sección de paramento a paramento con banquetas de 3.00 metros las cuales usaran el 50% de áreas jardinadas y arroyos de 14.00 metros;

## V. Infraestructura urbana.

El Fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua potable y tomas por lote;
- b) Red de agua contra incendios. Se considerará por lo menos una toma siamesa por cuadra;
- c) Red de drenaje sanitario y reciclado de agua;
- d) Sistema de alcantarillado pluvial;
- e) Sistema de tratamiento de aguas residuales industriales aprobado por la autoridad competente;

- f) Red de energía eléctrica;
- g) Red de alumbrado público;
- h) Guarniciones y banquetas;
- i) Pavimentación de calles;
- j) Jardinería y arborización;
- k) Espuela de ferrocarril en su caso;
- l) Señalamiento y nomenclatura; y
- m) Casetas de vigilancia.

**Artículo 197.** Para los efectos de este Reglamento se consideran los cementerios como un tipo especial de fraccionamientos y cumplirán las siguientes normas:

**I.** Lotificación. Las características de los lotes serán las siguientes:

- a) Lote individual; las dimensiones mínimas serán 1.5 por 2.5 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- b) Lote familiar superficial; las dimensiones mínimas serán 3.5 por 5.00 metros; la distancia mínima entre los lotes será de 0.90 metros.
- c) Lote para capilla y/o criptas; las dimensiones mínimas serán de 10.00 por 10.00 metros, la distancia entre los lotes será de 3.00 metros.

**II.** Usos y destinos.

- a) Se permitirá el 5% de la superficie vendible para uso comercial, para dar servicio a las necesidades de los usuarios del cementerio.
- b) Se permitirá el 10% del área vendible para la creación de nichos y/o osarios para urnas.

**III.** Cesiones.

- a) El 15 % del área vendible será donada al Municipio, la cual estará debidamente urbanizada para el uso de personas con escasos recursos económicos. Tales terrenos no deberán presentar una pendiente mayor al 15%.

#### **IV. Vialidades.**

- a) Las vialidades vehiculares interiores medirán 15.00 metros de sección, de paramento a paramento, con banquetas de 4.00 metros. Las banquetas contendrán el 30% de su área jardinada.
- b) Se ubicarán áreas de estacionamiento a razón de un cajón por cada 15 fosas y/o 50.0 metros cuadrados de superficie vendible.
- c) Los andadores medirán 4.00 m. de sección de paramento a paramento, los cuales contendrán el 25% de área jardinada.

#### **V. Infraestructura urbana.** El fraccionamiento deberá contar con la siguiente infraestructura básica:

- a) Red de agua con hidrantes distribuidos en toda la superficie vendible, a una distancia no mayor de 50.00 metros entre sí;
- b) Conexión a drenaje sanitario de las áreas que así lo requieran y/o sistema de tratamiento de aguas residuales para uso de sanitarios públicos en áreas comerciales;
- c) Red de alcantarillado pluvial;
- d) Red de energía eléctrica;
- e) Red de alumbrado público;
- f) Guarniciones y banquetas;
- g) Calles pavimentadas;
- h) Ajardinamiento en vialidades vehiculares, andadores y banquetas;
- i) Mobiliario urbano: Señalamiento y nomenclatura; casetas de vigilancia; bancas cubiertas y descubiertas, depósitos de basura, entre otros; y
- j) Los casos no comprendidos en los incisos anteriores se resolverán conforme a evaluación y criterios urbanos que señale la Secretaría a

través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 198.** El propietario interesado en construir un fraccionamiento, deberá solicitar a la autoridad competente, la "Orden de publicación" con la finalidad de dar a conocer la intención de llevarlo a cabo, a efecto de detectar inconformidad por parte de terceros en cuanto a derechos de propiedad o posesión, linderos o superficie, o cualquier otra circunstancia que a juicio de algún posible derechoso pudiera demostrar. Para ello deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Licencia de uso de suelo vigente, expedida por la autoridad competente;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad acompañado de:
  - a) croquis de localización que identifique plenamente el predio, indicando superficie, medidas y colindancias, así como el acceso por vía pública constituida.

En caso de que el título de propiedad no consigne colindancia con vía pública existiendo ésta, el Municipio expedirá previamente la constancia respectiva.

- III. Certificado de anotaciones marginales expedido por la autoridad registral, en caso de haberse efectuado ventas previas;
- IV. Plano topográfico que contenga la poligonal con superficie, niveles, medidas y colindancias acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad, debidamente avalado por perito con cédula profesional.
- V. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

**Artículo 199.** De ser aprobada la solicitud, la autoridad competente elaborará la "Publicación" que deberá ser transcrito en los medios de difusión que a continuación se enuncian y que deberá contener: datos del propietario; datos del gestor, en su caso; datos del predio; uso del suelo solicitado; uso del suelo permitido por el programa de desarrollo urbano vigente; modalidades de ocupación del suelo, densidad, compatibilidad, COS y CUS-, así como cualquier otro dato de identificación que resulte relevante a juicio de la autoridad competente.

Dicha "Publicación" deberá difundirse:

- I. Por una sola vez en la *Gaceta Oficial* del Estado;
- II. Por una sola vez en el periódico de mayor circulación de la región;
- III. Por siete días naturales en la tabla de avisos del Municipio correspondiente; y
- IV. Adicionalmente, el interesado tendrá la obligación de colocar hasta la terminación de la obra un anuncio que señale el uso de suelo autorizado y las modalidades de ocupación permisibles así como el número de la orden de publicación y la fecha en que fue emitida.

**Artículo 200.** En caso de que la solicitud sea rechazada, la autoridad competente comunicará al solicitante por escrito los motivos de su determinación, y le señalará un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que fue realizada la notificación, para que la modifique o complemente de acuerdo a lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

Vencido el plazo sin respuesta por parte del solicitante, se tendrá por no presentada la solicitud.

**Artículo 201.** En caso de existir inconformidad por terceros, harán saber su oposición por escrito ante la autoridad competente, en un plazo no mayor a 15 días naturales seguidos a la "Publicación", exhibiendo la documentación que sustente su inconformidad.

La autoridad competente resolverá lo conducente en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la presentación de la inconformidad.

Para determinar la procedencia o improcedencia de la inconformidad sea necesario solicitar información a una autoridad distinta en materia jurídica de la que otorgue la autorización, el plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por 30 días hábiles más.

**Artículo 202.** Concluido el plazo a que hace referencia el artículo anterior, y sin que medie objeción por persona interesada, se procederá a la continuación del proceso para la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial.

**Artículo 203.** Para emitir la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial, la autoridad competente considerará que:

- I. Las áreas previstas de equipamiento urbano sean aptas para la edificación y dispongan de un acceso adecuado a las necesidades de la población recurrente, siendo atribución del Municipio determinar su ubicación;
- II. No se considerarán áreas de donación para equipamiento, las zonas jardinadas de las vialidades; aquellas en las que se ubiquen planta de tratamiento, pozos de agua, tanque de almacenamiento, áreas de jurisdicción federal y/o cualquier otra afectación al predio objeto de desarrollo.
- III. No será sustituible la proporción de áreas de donación requeridas por demasía en superficie vial; y
- IV. Las áreas verdes serán inalienables e inconstruibles y por ningún motivo podrá variarse su uso.

**Artículo 204.** La autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial consiste en la aprobación de:

- I. El parcelamiento propuesto por el solicitante, previa verificación de que el mismo cumple con la densidad, tamaño de lotes y demás especificaciones señaladas por tipo de fraccionamiento, y
- II. El inicio de obra de urbanización consistente en: limpieza del terreno, trazo y nivelación de vialidades y conformación de plataformas.

**Artículo 205.** Para obtener la autorización del proyecto de Lotificación e inicio de obra parcial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Ejemplar original de la "Publicación" en los medios señalado en el artículo 154 de este Reglamento;
- II. Factibilidad de integración vial y ubicación, dimensionamiento y aptitud de las áreas de donación -equipamiento urbano y áreas verdes-, en oficio y plano, expedida por autoridad municipal competente;
- III. Análisis del sitio realizado por el proyectista del fraccionamiento que contendrá por lo menos: análisis de pendientes, análisis de escurrimientos pluviales, corrientes y cuerpos de agua superficiales y subterráneos, datos hidrometeorológicos de la zona en que se ubica el predio, resistencia del terreno y localización de los puntos de conexión considerados factibles a las redes de infraestructura básica;
- IV. Anteproyecto de Lotificación con responsiva técnica de perito acreditado con cédula profesional, conteniendo cuando menos;



- a) Poligonal, vértices, superficie y cuadro de construcción del predio, acorde al testimonio de escritura pública con que se acredita la propiedad;
  - b) Curvas de nivel, cotas y secciones de terreno natural y conformado en base al proyecto de lotificación;
  - c) Cuadros de usos de suelo y lotificación, incluyendo identificación de áreas de donación y superficies afectadas por derechos federales, o en su caso, obras de infraestructura de administración Estatal y Municipal.
  - d) Todas las áreas de donación y afectaciones deberán contar con sus respectivas superficies y linderos así como medidas remisibles al cuadro de usos de suelo;
  - e) En el caso de lotes multifamiliares, especificar el número de viviendas contenidas en cada uno de ellos;
  - f) Secciones viales tipo en planta y corte;
  - g) Tipología de lotes;
  - h) Cuadro de datos proporcionado por la Dirección;
  - i) Delimitación de etapas de urbanización en planta y cuadro; y
  - j) El plano del proyecto deberá presentarse en formato electrónico, geo referenciado a coordenadas Datum WGS84 -INEGI-; así como 4 impresiones del mismo en la escala en la que resulten legibles todos los datos que allí consten. El plano deberá estar debidamente firmado por perito con cedula profesional.
- V.** Constancia de derechos de vía en los casos que los predios se encuentren afectados por cuerpos de agua, vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, ductos de PEMEX, vestigios arqueológicos, carreteras y demás que existan para el caso, debidamente emitidas por las autoridades competentes; y
- VI.** En los casos que no sea factible la conexión a la red de drenaje sanitario municipal, el solicitante deberá presentar anteproyecto autorizado del sistema de tratamiento de aguas residuales avalado por la autoridad competente en materia ambiental, para el caso de la ubicación del punto de descarga, este deberá ser autorizado por el organismo operador.

**Artículo 206.** Habiendo cumplido el trámite al que se refiere el artículo 204 del presente Reglamento, el solicitante podrá obtener de la autoridad competente el Dictamen técnico legal que fundamente el monto de una garantía. El Dictamen

técnico-legal consiste en la recopilación en un solo documento que elabora la autoridad competente del total de requisitos con los que ha cumplido el desarrollador, así como del total de proyectos y normas técnicas de infraestructura a que deberá sujetarse el mismo. Para tal efecto, el solicitante deberá presentar copia de las autorizaciones de los proyectos de infraestructura -redes y obras de cabecera emitidas por autoridad competente, así como los presupuestos que será avalado por el perito responsable de obra; con la finalidad de calcular el monto de garantía, que deberá de ser por el costo total de las obras de infraestructura y urbanización, o tomando en cuenta la programación de la obra, para el adecuado cumplimiento y ejecución de la misma.

Para llevar a cabo dicho trámite deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial emitido por la autoridad competente;
- II. Presupuestos actualizados de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura avalados por Perito, quienes hará constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura previamente autorizados;
- III. Proyectos ejecutivos de las obras de urbanización -pavimentos, guarniciones y banquetas- e infraestructura -redes de agua, drenaje sanitario, en su caso planta de tratamiento, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y obras de cabecera-, avalados por las instancias competentes; y
- IV. Memoria descriptiva de las obras a las que refiere la fracción anterior, y
- V. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

**Artículo 207.** Obtenido el Dictamen técnico-legal, el desarrollador y la autoridad competente que otorgue la autorización a la que refiere el artículo 204 del presente Reglamento firmarán un Convenio que será protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde se ubique el inmueble, en el cual el primero de ellos se comprometa a cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones aplicables contenidas en el Dictamen técnico legal.

En el mismo Convenio se mencionará la garantía otorgada por el urbanizador a la autoridad competente y se establecerá la prohibición de subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, así como presentar en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la firma del mismo, el calendario de

obras respectivo, el cual no excederá de veinticuatro meses; en caso de ser necesario se solicitará una prórroga.

En caso de que por causa extraordinaria el plazo no fuera suficiente, el urbanizador podrá solicitar a la autoridad una prórroga que nunca será mayor a dos años.

Los gastos que deriven de la firma de este convenio serán cubiertos por el fraccionador y/o desarrollador.

**Artículo 208.** Cuando el fraccionador y/o desarrollador, por así convenir a su interés, pretenda modificar la Lotificación, previamente autorizada procederá a solicitar Autorización de Relotificación. Para ello deberá presentar a la autoridad competente lo siguiente:

- I. La autorización del proyecto de lotificación;
- II. Copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad del o los inmuebles materia de la relotificación, en caso de que se hubiere expedido con anterioridad el traslado de dominio de los mismos. En esta última hipótesis, deberá incluir las anotaciones marginales a la escritura en la que se señalen las operaciones traslativas de dominio que a la fecha de solicitar la relotificación, se hubieran efectuado;
- III. Factibilidad a cargo del Municipio acerca de la integración vial y la ubicación de áreas de donación, en caso de modificación a estas últimas o de trazo de vialidades;
- IV. Plano del proyecto de relotificación firmado por Perito con cedula profesional;
- V. Cuando se trate de modificación al proyecto de lotificación autorizado que implique la relotificación de hasta el 30% de la superficie vendible original siempre y cuando no incremente la densidad, COS, CUS, ni modifique el diseño de ubicación de áreas de donación, no será necesario renovar:
  - a) Dictamen de desarrollo urbano integral sustentable;
  - b) Resolutivo en materia de impacto ambiental, y
  - c) Dictamen de riesgo por uso de suelo, emitido por la Secretaria de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Cuando dicho porcentaje sea mayor, será obligatoria la renovación de los dictámenes anteriores; y

- VI. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

**Artículo 209.** Tratándose de la autorización de proyecto de relotificación, la autoridad competente deberá observar que no se supere la densidad permitida en la licencia de uso de suelo. Para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al 5% del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.

Cuando por motivo de incremento de densidad se requiera de la ampliación de las redes de infraestructura básica, la autoridad solo autorizará la relotificación o en su caso la ocupación en altura del territorio, cuando el promovente asegure que por sus propios medios o recursos proveerá de los servicios necesarios sin alterar la calidad o cantidad de los existentes.

**Artículo 210.** Cuando el fraccionador y/o desarrollador no pueda llevar a cabo el proyecto de Lotificación o Relotificación por motivos justificados y no exista afectación alguna a terceros, la autoridad competente podrá cancelar, a petición del mismo, las autorizaciones señaladas en la Ley y el presente Reglamento.

Si llegare a trasladar el dominio parcial o total del predio, estará obligado a declarar en la operación correspondiente que existen autorizaciones afectas al mismo, transmitiendo por tanto las obligaciones generadas al o los adquirentes.

En el caso de estos últimos, podrán solicitar la cancelación referida en tanto no produzca afectación a terceros.

La autoridad vigilará la subrogación de derechos sobre uso, ocupación y parcelamiento de terrenos, a efecto de no lesionar intereses de terceros.

### SECCIÓN TERCERA DE LAS GARANTÍAS

**Artículo 211.** Calculado el monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización por parte de la autoridad competente, será factible la suscripción del convenio notarial al que refiere este Reglamento en el artículo 207. Para tal efecto, el fraccionador y/o desarrollador presentará por escrito ante la Secretaría a través de la Dirección, su conformidad respecto de la forma en cómo respaldará sus obligaciones, reconociéndose como viables las siguientes:

- a) Fianza;
- b) Hipoteca; y/o
- c) Retención de hasta el 30% del total de lotes que compongan el desarrollo que se garantiza.

**Artículo 212.** La garantía de cumplimiento a la que refiere el artículo anterior se calculará considerando el 100% del valor de las obras de urbanización a ejecutar, tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades que resulten competentes. La garantía no podrá emitirse por un plazo menor a un año y deberá suscribirse por el solicitante a favor de la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

A conveniencia del fraccionador y/o desarrollador, la autoridad competente podrá autorizar que los montos de garantía se hagan corresponder con diversas etapas de ejecución de la obra, siempre y cuando la enajenación de lotes solo sea permitida, al contar estos con el total de los servicios demandados para su habitabilidad.

**Artículo 213.** En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de fianza, esta deberá incluir lo mismo redes que obras de cabecera, aún cuando se trate de un desarrollo por etapas. En todo caso, la obra de cabecera debe ser garantizada en la primera etapa del desarrollo.

En caso de optar el desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de hipoteca, podrá efectuarlo haciendo uso del predio objeto del desarrollo o de otros distintos y de los que acredite propiedad. Misma anotación para la obra de cabecera.

En caso de optar el fraccionador y/o desarrollador por garantizar sus obligaciones a través de retención de lotes, la Secretaría a través de la Dirección seleccionará los que a su juicio sean convenientes, e inhibirá la autorización de traslado de dominio hasta no verificar el correcto cumplimiento de las obras de urbanización. Esta forma de garantía sólo procederá cuando a juicio de la Dirección el valor de los lotes retenidos sea equiparable al valor de las obras de urbanización.

En los tres casos, los derechos de reclamo de garantía se ejercitarán a través de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado. Cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, dependiendo de la forma por la que hubiera optado.

**Artículo 214.** Una vez constituida la garantía y firmado, protocolizado y registrado el Convenio, el fraccionador y/o desarrollador obtendrá la autorización de inicio de obra definitivo por parte de la autoridad competente para realizar los trabajos propios de la urbanización del fraccionamiento, misma que tendrá una vigencia de 24 meses a partir del inicio de obra, consistentes en la construcción de las redes, obras de cabecera, pavimentación, habilitación de zonas ajardinadas y de mobiliario urbano, correspondientes al tipo de fraccionamiento del que se trate.

**Artículo 215.** En caso de incumplimiento en el plazo para la ejecución de las obras señaladas en el artículo anterior, el fraccionador y/o desarrollador solicitará a la autoridad competente, con treinta días de anticipación al vencimiento del mismo, prórroga hasta por el lapso pactado inicialmente. Para tal efecto, deberá presentar presupuestos actualizados correspondientes a la obra faltante, debidamente avalados por Perito, así como el calendario de obra respectivo.

De concederse dicha prórroga, el desarrollador estará obligado a actualizar la garantía depositada y modificar el convenio protocolizado en los términos pactados con la autoridad competente. Si a pesar de lo anterior, el interesado incumpliere con el nuevo plazo para la ejecución de las obras, se procederá a hacer efectiva la garantía por la Secretaría de Finanzas y Planeación de Gobierno del Estado.

**Artículo 216.** El fraccionador y/o desarrollador podrá obtener autorización de traslado de dominio parcial, hasta por el 25% de los lotes que integran el fraccionamiento, siempre y cuando hubiere constituido la garantía a la que se ha hecho referencia, y se hubiera suscrito el convenio reglamentario. Para llevar a cabo este trámite el desarrollador deberá complementar la documentación presentada anteriormente con:

- I. Copia de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial; señalando los lotes a trasladar.
- II. Listado de los lotes para traslado.
- III. Comprobante del pago de los derechos para la emisión de la autorización correspondiente.

**Artículo 217.** Contando con la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra definitiva, en los tipos de fraccionamiento que prevé el presente Reglamento, el interesado podrá obtener las licencias de construcción correspondientes a las edificaciones proyectadas en los mismos.

**Artículo 218.** Conforme se concluyan las obras de urbanización, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar que le sean recepcionadas las obras de urbanización e infraestructura por parte de las entidades u órganos de operación respectivos. Para tal efecto, deberá otorgar fianza como garantía del correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de aquéllas.

El monto de la garantía por correcto funcionamiento y/o vicios ocultos, corresponderá al diez por ciento del valor de las obras, y estará vigente a partir de la fecha de entrega-recepción de las mismas, debiendo constar los datos de su identificación en el acta correspondiente y amparando los lapsos que se establecen a continuación:

- I. Red de agua y tomas domiciliarias: 18 meses;
- II. Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales: 36 meses;
- III. Red de alcantarillado pluvial: 36 meses;
- IV. Red de energía eléctrica: 12 meses;
- V. Red de alumbrado público: 12 meses;
- VI. Pavimentos, guarniciones y banquetas: 24 meses;
- VII. Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura: 18 meses; y
- VIII. Jardinería mayor y menor: al momento de la entrega Recepción Final.

El fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar ante las entidades u órganos de operación respectivos, la recepción de las obras de urbanización e infraestructura por etapas del fraccionamiento y/o en su totalidad, en tanto se encuentren contenidas en el proyecto de Lotificación autorizado, dichas instancias u organismos tendrán como máximo un año para la recepción de las citadas obras a partir de que estas cuenten con las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas.

Las entidades u órganos de operación respectivos para llevar a cabo la recepción de las obras de urbanización e infraestructura no requerirán de la aprobación ante el H. Cabildo, solo será necesario contar con su anuencia respecto a la correcta ejecución de las obras anteriormente referidas, así como el cumplimiento de la fianza de garantía señalada en el párrafo segundo de este mismo artículo.

**Artículo 219.** En los casos en los que los proyectos de fraccionamiento que rebasen el proyecto de 500 viviendas se considerará un Convenio de Plan Maestro, el cual se realizará con el Municipio, Organismos Operadores, Estado y Fraccionador y/o Desarrollador; con el objeto de realizar una planeación coordinada del desarrollo del fraccionamiento, así como las etapas de entrega de las obras validadas por las autoridades competentes.

#### SECCIÓN CUARTA DE LA ENAJENACIÓN DE LOS LOTES

**Artículo 220.** El desarrollador podrá solicitar autorización para enajenar o trasladar el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido allí el 25% inicial. Conforme presente las actas de entrega-recepción

parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el 10% restante.

**Artículo 221.** Para obtener el traslado de dominio parcial y/o final de lotes, el interesado deberá presentar a la autoridad competente, además de las actas de entrega-recepción a las que refiere el artículo anterior, los siguientes documentos:

- I. Constancia de avance de obra emitida por la autoridad competente;
- II. Listado de lotes de los que solicita traslado. Deberá presentar copia del plano de lotificación autorizado señalando, por un lado, lotes sobre los que ya se hubieran emitido autorizaciones previas, y por otro el conjunto sobre el cual se solicita la autorización de traslado de dominio; y
- III. Comprobante del pago de derechos para la emisión de la licencia correspondiente.

#### SECCIÓN QUINTA DE LAS DONACIONES

**Artículo 222.** El fraccionador y/o desarrollador estará obligado a ceder a favor del Municipio donde se ubique el fraccionamiento, las superficies de terreno señaladas en el apartado Destinos, de conformidad con el tipo de fraccionamiento autorizado, que se destinarán para vías públicas, áreas verdes y áreas para equipamiento urbano, dicha donación no requerirá de la aprobación ante el H. Cabildo.

Únicamente en los casos en la que estas superficies de terreno resultaren inconvenientes de ubicarse dentro del fraccionamiento por razones técnicas, a juicio de la Secretaría a través de la Dirección, el fraccionador y/o desarrollador podrá sustituir dichas áreas en un predio ubicado dentro del mismo municipio, cuyas características técnicas y superficie de terreno correspondan a lo señalado por este Reglamento, previo avalúo comercial emitido por un perito evaluador debidamente certificado, asimismo en caso de pretender cubrir al Municipio correspondiente lo equivalente en efectivo al valor comercial de dichas áreas, determinado el importe según avalúo de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Veracruz. No procederá esta condición cuando se trate de vías públicas. Lo anterior deberá ser validado y aprobado en su caso por el H. Cabildo.

Si por alguna circunstancia el fraccionador y/o desarrollador construye vías públicas de mayor amplitud a las especificadas, la superficie de terreno que exceda dicha autorización se considerará cedida a favor del Municipio respectivo,



independientemente de las donaciones señaladas en la aprobación del fraccionamiento y/o lotificación.

Todos los gastos que se requieran para la legalización de las áreas de donación antes señaladas, serán cubiertos por parte del fraccionador y/o desarrollador.

**Artículo 223.** Concluida la ejecución total de las obras y recepcionadas éstas por las autoridades competentes, el fraccionador y/o desarrollador solicitará ante la Secretaría a través de la Dirección, el Acta de entrega final del fraccionamiento, misma con la que concluyen sus obligaciones como urbanizador.

**Artículo 224.** La Secretaría a través de la Dirección convocará, en un lapso no mayor a 30 días naturales, al fraccionador y/o desarrollador y al Municipio que corresponda al lugar donde se ubica el fraccionamiento para la formalización de su recepción final.

**Artículo 225.** Contando con el Acta de entrega final, el fraccionador y/o desarrollador podrá solicitar a la Secretaría a través de la Dirección la Autorización de traslado de dominio final, de los lotes restantes, equivalente al diez por ciento. Para ello deberá presentar la solicitud correspondiente y el respectivo pago de derechos.

**Artículo 226.** Los Notarios Públicos exigirán la autorización de traslado de dominio expedida por la autoridad competente, como requisito indispensable para intervenir en cualquier operación relacionada con procesos de fraccionamiento y/o lotificación, debiendo insertar su contenido en la escritura pública.

**Artículo 227.** Al realizar los testimonios de escritura pública es obligación del fraccionador y/o desarrollador consignar especificaciones de superficie y medidas colindantes, así como la modalidad de ocupación, unifamiliar o multifamiliar en lotes habitacionales, que hayan sido señaladas en el proyecto de Lotificación, además de la restricción de subdivisión posterior del lote que se enajene y otras disposiciones que señale el Dictamen técnico legal referido en este Reglamento.

**Artículo 228.** Para el caso de fraccionamientos y/o lotificaciones indebidas su atención deberá remitirse a lo dispuesto por el Código Penal.

## CAPÍTULO VI REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

**Artículo 229.** La Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y los Municipios participará en acciones en materia de regularización de la tenencia de la tierra, para promover la legalidad urbana y brindar con ello certeza jurídica a los asentamientos humanos irregulares en los núcleos de

población asentados, en propiedad pública, social o privada, y que carecen total o parcialmente de obras de urbanización.

Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá ajustarse a la Ley y al presente Reglamento, así como lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley de Protección Civil, ambas aplicables para la esfera local.

**Artículo 230.** La regularización de los asentamientos humanos será procedente, como acción de incorporación de suelo al desarrollo urbano de la entidad, siempre y cuando no sean invasiones a predios de propiedad pública, social o privada y en los siguientes casos:

- I. El área a regularizar se encuentra contenida dentro de un programa administrativo operado por el Gobierno Federal, Estatal y/o Municipal a través de las autoridades competentes según sea el caso.
- II. El área a regularizar se encuentre prevista como zona urbana o urbanizable por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, vigentes. En su caso cuenten con la aprobación de la autoridad correspondiente cuando ésta se ubique en áreas no previstas por dichos programas.
- III. Cuando los asentamientos humanos se ubiquen fuera de estos programas, y se determine la aptitud territorial de los predios y su factibilidad de incorporación al uso urbano, la Secretaría a través de la Dirección dictaminará su factibilidad.
- IV. Que el origen de su conformación no derive del procedimiento de constitución de fraccionamiento conforme a las disposiciones que señala la Ley y este Reglamento.

**Artículo 231.** La Secretaría a través de la Dirección en coordinación con la Federación y los Municipios establecerá un programa de regularización de asentamientos humanos, los cuales pretenden los siguientes objetivos:

- I. Detectar el número de asentamientos humanos irregulares, para su registro, cuantificación y ubicación.
- II. Determinar zonas aptas para la regularización de asentamientos humanos irregulares en coordinación con las autoridades correspondientes; en función de su capacidad, conexión y correcto funcionamiento a las redes de infraestructura existentes de dichos asentamientos.
- III. Elaborar acciones técnicas y legales a través de convenios urbanísticos en los que se establezcan las obligaciones a que estarán sujetos los propietarios y/o posesionarios de los predios ocupados y que serán

necesarios para el inicio de su regularización. Los convenios urbanísticos garantizarán la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura necesarias para el caso. En los casos de actores urbanos reincidentes, la Secretaría a través de la Dirección, en coordinación con la Federación y/o los Municipios, según sea el caso, denunciará la creación de asentamientos humanos irregulares y promoverá la imposición de las sanciones correspondientes;

- IV. Prohibir la ocupación de zonas de riesgo a través de la denuncia de la creación de asentamientos humanos irregulares, y
- V. Contar con un dictamen técnico en materia de riesgo por uso de suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado.

**Artículo 232.** En la regularización de la tenencia de la tierra se procederá de acuerdo a lo siguiente:

- I. Sólo operarán acciones de regularización cuando el asentamiento humano del que se trate, muestre una ocupación mayor al 50% de los lotes de que disponga o tenga capacidad de disponer el predio;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, los asentamientos humanos que cuenten con Dictamen Técnico de uso de suelo favorable, emitido por la autoridad competente y en los términos del presente Reglamento;
- III. Sólo podrán beneficiarse de la regularización los vecindados que ocupen un lote en el predio objeto de regularización y no posean propiedad de algún otro predio en el mismo sitio;
- IV. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, el cual deberá contar la superficie mínima reglamentaria; y
- V. La Dirección promoverá que en las acciones de regularización, los asentamientos humanos cumplan con la disponibilidad de áreas verdes y equipamiento urbano indispensable para satisfacer sus necesidades.

**Artículo 233.** En el caso de que el asentamiento humano se encuentre en terrenos ejidales, comunales y/o federales y estén considerados como aptos para el uso habitacional y represente su incorporación al desarrollo urbano un beneficio social y público, la Secretaría a través de la Dirección analizará tal situación y promoverá en su caso, en coordinación con la Federación y los Municipios, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio para su regularización, de acuerdo a lo establecido por las Leyes y autoridades competentes en materia Agraria.

**Artículo 234.** La regularización de un asentamiento humano no será procedente en los términos que señala el artículo 34 de la Ley.

#### TÍTULO CUARTO DE LAS INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

**Artículo 235.** El particular podrá interponer, cuando convenga a sus intereses, los medios de impugnación a que refiere el artículo 107 de la Ley, mismos que están previstos en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado.

**Artículo 236.** A la falta de observancia de lo preceptuado por este Reglamento corresponden las sanciones y medidas de seguridad previstas en el Capítulo VIII de la Ley.

**Artículo 237.** La Secretaría sancionará a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial a los infractores de las disposiciones de los artículos 140, 142, 148, 150 y 170 y demás acciones que contravengan a esté Reglamento, en términos de lo que estipula el artículo 96 de la Ley.

#### TRANSITORIOS

**Artículo Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Estado y será de observancia obligatoria para todos los actores urbanos, así como para las dependencias y entidades del Gobierno Estatal y Municipal.

**Artículo Segundo.** Se abroga el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda para el Estado de Veracruz, de fecha dos de mayo de dos mil siete, así como todas aquellas disposiciones que contravengan al presente Reglamento.

**Artículo Tercero.** Se dispone la creación del Registro Estatal de Información Regional y Urbana dentro de un plazo máximo de 90 días posteriores a la entrada en vigor de este Reglamento.

**Artículo Cuarto.** Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de formulación, actualización o modificación en la fecha de publicación de este Reglamento, se apegarán a las disposiciones que para el efecto establezca la Secretaría; mientras que para su aprobación se deberán ajustar al procedimiento aquí señalado.

**Artículo Quinto.** Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que se encuentren en proceso de aprobación en la fecha de publicación de este

Reglamento, se ajustarán a lo aquí dispuesto a partir del inicio de operaciones del Registro Estatal de Información Regional y Urbana.

**Artículo Sexto.** Todos los trámites o acciones relacionados con autorizaciones de fusiones, subdivisiones, Lotificaciones, Relotificaciones y fraccionamiento de terrenos, así como las constancias de zonificación y licencias de uso del suelo que se encuentren en proceso de autorización en la fecha de publicación de este ordenamiento, se resolverán conforme al mismo en todo aquello que beneficie a los solicitantes.

**Artículo Séptimo.** Las acciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Reglamento, se determinarán conforme a las autorizaciones que las amparan.

Dado en el Palacio de Gobierno de la Ciudad de Xalapa de Enríquez, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el día 12 de abril de 2012.

Sufragio efectivo. No reelección

Dr. Javier Duarte de Ochoa  
Gobernador del Estado  
Rúbrica