PERIODICO OFICIAL

DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

MEDIO DE DIFUSION DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Registro Postal PP-Ags.-001-0125.- Autorizado por SEPOMEX}

EDICIÓN VESPERTINA

TOMO LXXVI | Aguascalientes, Ags., 7 de Octubre de 2013 | Núm. 40

C O N T E N I D O :

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO.- LXI Legislatura

Decreto Número 394.- Se aprueba el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.

Í N D I C E :

Página 204

RESPONSABLE: Lic. Sergio Javier Reynoso Talamantes, Secretario de Gobierno.

DOCUMENTO SÓLO CONSULTA

GOBIERNO DEL ESTADO

CARLOS LOZANO DE LA TORRE, Gobernador Constitucional del Estado de Aguascalientes, a sus habitantes sabed:

Que por el H. Congreso del Estado se me ha comunicado lo siguiente:

La LXI Legislatura del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en virtud de su función y facultad constitucional, ha tenido a bien expedir el siguiente

Decreto Número 394

ARTÍCULO ÚNICO.- Se aprueba el C***ódigo de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes.***

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1º.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Establecer la concurrencia del Estado y de los municipios en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos urbanos y rurales en el territorio estatal;

II.- Fijar las normas básicas para planear, regular y controlar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado;

III.- Definir los principios conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población;

IV.- Determinar las bases para la participación social y la gestión urbanística en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda en el Estado;

V.- Normar la vinculación del ordenamiento del territorio, el desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad;

VI.- Establecer las bases generales para que el Gobierno del Estado y los ayuntamientos aseguren la congruencia de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial entre sí y con relación a los planes estatal y municipales de desarrollo;

VII.- Fijar las normas básicas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en la esfera de su competencia, para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;

VIII.- Regular las normas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la ocupación y el aprovechamiento del territorio estatal, la urbanización y edificación de áreas y predios de propiedad pública, social o privada en la Entidad;

IX.- Determinar el interés social y las causas de utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de este Código y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, con base en la Ley de la materia;

X.- Establecer las normas generales para propiciar el desarrollo urbano sustentable en congruencia con la legislación ambiental aplicable y con base en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial;

XI.- Fijar las normas a que se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales, relotificaciones, subdivisiones y fusiones de terrenos en el Estado;

XII.- Regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo;

XIII.- Fomentar y regular los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

XIV.- Normar los instrumentos y apoyos para que la población del Estado pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa;

XV.- Fomentar la creación, aprovechamiento, mejoramiento y adaptación de los espacios públicos en los centros de población;

XVI.- Establecer las normas generales para la ubicación, diseño, construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción, demolición, urbanización y edificación de inmuebles y obras de equipamiento, infraestructura urbana y vivienda;

XVII.- Regular el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

XVIII.- Determinar las normas generales a las que se sujetará la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XIX.- Fijar las normas generales de la infraestructura y el equipamiento vial, la movilidad urbana, el tránsito de vehículos y peatones, el uso de la bicicleta como medio alternativo de transporte no contaminante, los estacionamientos públicos y el sistema de transporte de carga y de pasajeros en la Entidad;

XX.- Normar la preservación del patrimonio cultural de los centros de población del Estado;

XXI.- Establecer las normas generales para la instalación de anuncios y la protección de la imagen urbana;

XXII.- Determinar las atribuciones de las autoridades competentes y de los órganos y organismos auxiliares en la aplicación de este Código;

XXIII.- Precisar los mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano, ordenación del territorio y vivienda;

XXIV.- Establecer las normas generales conforme a las cuales procederá el otorgamiento y operación de las concesiones para la prestación de servicios públicos estatales o municipales o explotación de bienes de propiedad estatal o municipal, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes especiales que regulen las materias susceptibles de ser concesionadas o que reglamenten la organización y funcionamiento de los municipios del Estado;

XXV.- Fijar las responsabilidades, medidas de seguridad, infracciones y sanciones; así como, las reglas de las notificaciones, inspecciones, verificaciones, de la denuncia popular y de los medios de impugnación que permitan la aplicación de este Código; y

XXVI.- Regular los procedimientos de conciliación y arbitraje sobre controversias en condominios, fraccionamientos y colonias.

ARTÍCULO 2º.- Están sujetas a las disposiciones de este Código, las personas físicas o morales, públicas o privadas que, en el territorio del Estado, lleven a cabo cualquiera de las siguientes actividades:

I.- Realizar acciones, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda;

II.- Fraccionar, relotificar, fusionar o subdividir áreas, lotes y predios, así como, realizar desarrollos inmobiliarios especiales;

III.- Constituir, modificar o extinguir el régimen de propiedad en condominio, así como aquellas que adquieran derechos y obligaciones por cualquier título legal, sobre inmuebles sujetos a este régimen;

IV.- Construir, reconstruir, ampliar, reparar, modificar, urbanizar, conservar, mejorar, adaptar o demoler inmuebles, obras o edificaciones, así como instalar o retirar anuncios;

V.- Proyectar, ejecutar, equipar y operar obras de infraestructura y equipamiento urbano;

VI.- Ejecutar acciones que afecten el patrimonio cultural de los centros de población del Estado; y

VII.- Explotar bienes de propiedad estatal o municipal o prestar un servicio público estatal o municipal.

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

I.- El impulso de una Reforma Urbana para propiciar ciudades sustentables, competitivas, equitativas, habitables, seguras, productivas y con calidad de vida;

II.- La vinculación del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda con la sustentabilidad, el bienestar social y el progreso económico;

III.- La distribución equilibrada y sustentable de la población, las actividades económicas y los servicios en el territorio estatal, a fin de evitar la concentración y la dispersión de los asentamientos humanos;

IV.- La adecuada interrelación socioeconómica y urbana de los centros de población del Estado, integrándolos progresivamente en el marco del desarrollo nacional, regional, estatal y municipal;

V.- El fomento de centros de población de dimensiones medias, a fin de evitar los que, por su desproporción, producen impactos económicos negativos y un grave deterioro social, humano, urbano y ecológico;

VI.- El aprovechamiento en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, que garanticen una distribución equitativa de la riqueza pública;

VII.- La planeación y regulación de la ocupación y aprovechamiento sustentable del territorio del Estado;

VIII.- La conservación y mejoramiento del ambiente en que se desarrollan los asentamientos humanos urbanos y rurales;

IX.- La utilización de energías alternativas, como la solar y la eólica, la captación, tratamiento y reuso del agua y de los residuos sólidos urbanos, la infraestructura, equipamiento y vivienda edificada con tecnologías y materiales sustentables, la reforestación urbana, el transporte no contaminante, el fomento de industrias y establecimientos comerciales limpios y la adaptación de los espacios públicos como medidas de mitigación del cambio climático y de aprovechamiento óptimo y sostenible de los recursos naturales;

X.- La planeación sustentable y sostenible de la demanda de agua, la recarga natural y artificial y el equilibrio en la explotación y en los niveles de los recursos hídricos en el Estado para evitar la sobreexplotación del acuífero, el abatimiento de su nivel, el deterioro de la calidad del agua, los sobrecostos en la perforación más profunda de pozos, el agrietamiento del terreno y el impacto negativo ambiental, socioeconómico y urbano;

XI.- El control en la expansión física de los centros de población para evitar que se afecten las zonas naturales y prioritarias de permeabilidad hidráulica y de recarga de los acuíferos, propiciando la captación y reuso del agua y la inyección de agua tratada y pluvial que incremente el nivel de los mantos freáticos;

XII.- El ordenamiento urbano de los centros de población con mayor grado de urbanización del Estado;

XIII.- La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente, oportuna y sustentable de reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios;

XIV.- El reordenamiento y consolidación del crecimiento urbano de la Zona Conurbada y Metropolitana de la Ciudad de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo;

XV.- La regulación de las provisiones y reservas territoriales de los centros de población;

XVI.- La zonificación y control de los usos y destinos del suelo;

XVII.- El desarrollo y adecuación en los centros de población del equipamiento, la infraestructura y los servicios que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad y los grupos vulnerables, eliminando barreras arquitectónicas urbanas;

XVIII.- La creación de condiciones favorables para una relación adecuada entre zonas industriales y de vivienda para trabajadores, los medios de transporte entre ambas, y el justo equilibrio entre el trabajo y el descanso;

XIX.- La protección del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana de los centros de población de la Entidad;

XX.- El control del crecimiento de los centros de población, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;

XXI.- La regulación del mercado de los terrenos y de la vivienda de interés social;

XXII.- El impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos, condominios y subdivisiones de terrenos al margen de este Código;

XXIII.- El propiciar condiciones para que los habitantes del Estado cuenten con una vivienda digna y decorosa;

XXIV.- El impulso y la aplicación de créditos y financiamientos preferentes para el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

XXV.- La planeación y programación de acciones, obras e inversiones para la dotación oportuna y adecuada en los desarrollos habitacionales de infraestructura, equipamiento y servicios integrales y sustentables;

XXVI.- El fomento de la edificación de vivienda vertical multifamiliar para densificar los terrenos baldíos y la infraestructura, equipamiento y servicios existentes y subutilizados;

XXVII.- El fomento de obras y servicios por cooperación o por mejora de los inmuebles;

XXVIII.- El control de las obras de construcción, instalación, operación, ampliación, remodelación, reconstrucción, mantenimiento, urbanización y demolición de inmuebles y de anuncios;

XXIX.- La aplicación de las medidas de prevención y protección de las obras, viviendas y servicios con base en los estudios de monitoreo sísmico y al análisis estructural de las fallas y grietas geológicas;

XXX.- La prevención, atención y rehabilitación de riesgos y emergencias por desastres en los centros de población;

XXXI.- La regulación de la infraestructura vial, la movilidad urbana sustentable, el tránsito de vehículos y peatones, los espacios para estacionamientos públicos y el sistema de transporte público local;

XXXII.- El control del otorgamiento y operación de las concesiones para la prestación de los servicios públicos y la explotación de bienes de propiedad estatal y municipal;

XXXIII.- La planeación y regulación del desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

XXXIV.- La eficiente integración entre los sistemas de convivencia, habitación, movilidad, trabajo, recreación y servicios en los centros de población;

XXXV.- El fomento de una gestión urbanística coordinada entre los tres órdenes de gobierno, que simplifique, transparente, eficientice, reduzca costos y homologue trámites, desregule y codifique la normatividad jurídica y técnica y que propicie la cobertura de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios de calidad en los centros de población.

Para efecto de lograr lo anterior, los tres órdenes de gobierno celebrarán convenios y emitirán disposiciones administrativas con el fin de implementar la ventanilla única multitrámite que opere mediante un sistema informático en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

XXXVI.- La instrumentación de medidas que favorezcan el mejoramiento de la calidad de vida, que proviene del ordenamiento de los asentamientos humanos;

XXXVII.- El fomento, coordinación y concertación de la inversión pública, social y privada para propiciar el desarrollo urbano sustentable, el ordenamiento territorial equilibrado y la vivienda adecuada;

XXXVIII.- La mayor participación y denuncia ciudadana en la solución de los problemas que genera el desarrollo urbano y la convivencia social en los asentamientos humanos;

XXXIX.- La estricta aplicación de la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda; y

XL.- La determinación de responsabilidades y la imposición transparente y la debida aplicación de medidas de seguridad y de sanciones ante las infracciones a las disposiciones de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 4º.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I.- ACCIÓN DE VIVIENDA: Toda actividad realizada que incida en la vivienda, la cual comprende desde el mejoramiento más elemental hasta la edificación total de una vivienda completa;

II.- ACCIÓN URBANÍSTICA: la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también, la transformación de suelo rural a urbano;

las fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relotificaciones de áreas, lotes y predios; la densificación urbana y la determinación de reservas territoriales; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de terrenos; la promoción y realización de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III.- ADQUIRENTES DE LOTES: a la persona física o moral, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más lotes en un fraccionamiento;

IV.- ALINEAMIENTO: la delimitación sobre un área, lote o predio en el frente a la vía pública o privada en uso o proyecto, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable, respetando en su caso, las restricciones que se hayan establecido de acuerdo a la legislación y en los programas aplicables. El alineamiento oficial se consignará en la constancia municipal de compatibilidad urbanística;

V.- ANDADORES: son aquellas vialidades que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones y en su caso, de vehículos no motorizados;

VI.- ANUNCIO: todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda relacionado con la producción y venta de productos y bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales, industriales o comerciales, así como la estructura física, carteleras y pantallas o mobiliario que la contenga o soporte;

VII.- ÁREA: espacio de cualquier superficie de suelo o tierra urbana o rural con o sin urbanización;

VIII.- ÁREAS DE BENEFICIO O AFECTACIÓN: las generadas por las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento; su determinación y delimitación tiene por efectos demarcar los predios o fincas a cuyos titulares corresponderán los derechos y las obligaciones específicas por la ejecución de esas acciones, las cuales se establecen con el fin de distribuir en forma equitativa, proporcional y justa sus costos, servicios o provechos;

IX.- ÁREAS DE DONACIÓN: las cesiones gratuitas de terrenos con o sin edificaciones por parte de los fraccionadores o promotores a los municipios para infraestructura, equipamiento, vialidad, servicios, áreas verdes, de recreación y espacios abiertos en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones;

X.- ÁREAS DE GESTIÓN URBANA INTEGRAL: las que se identifiquen y determinen en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, por sus características naturales o histórico patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de los centros de población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada e integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas;

XI.- ÁREAS DE USO COMÚN: predio o superficie, infraestructura, equipamiento, mobiliario o equipo ubicados dentro de un condominio, que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos o en especial a un conjuntos de ellos, destinadas a la realización de obras o instalaciones complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte, asistencial, de seguridad estructural o funcionalidad constructiva, infraestructura para la movilidad u otras de carácter análogo;

XII.- ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA: las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

XIII.- ÁREAS DE RESTRICCIÓN O AMORTIGUAMIENTO: son los espacios que por razones de seguridad o requerimiento de infraestructura, equipamiento y servicios están condicionados a usos, destinos y giros diferentes a las áreas que los circundan;

XIV.- ÁREAS NO URBANIZABLES: son las que se excluyen del desarrollo urbano y la edificación de viviendas por contener elementos constitutivos del equilibrio ecológico, el ordenamiento del territorio o de prevención de riesgos; tierras de alto o mediano rendimiento agrícola o pecuario, bosques y demás recursos naturales en explotación o susceptibles de serlo; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, así como, en general, las no aptas para su urbanización;

XV.- ÁREAS URBANAS: las urbanizadas o edificadas total o parcialmente dentro de un centro de población y que cuentan con los servicios públicos básicos;

XVI.- ÁREAS URBANIZABLES: las que por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, se reservan para el futuro crecimiento de los centros de población o se prevean para la fundación de nuevos asentamientos humanos;

XVII.- ÁREAS VERDES: superficies de terreno no urbanizable, que forman parte de las áreas de donación o fuera de éstas de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, destinadas a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano, jardín, espacio abierto público o privado;

XVIII.- ÁREAS Y PREDIOS RURALES: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional y sustentable agropecuaria, acuícola, minera o forestal, así como, las ubicadas en los asentamientos humanos rurales y los comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado obras de urbanización;

XIX.- ASENTAMIENTO HUMANO: el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área

físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

XX.- ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR: a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualesquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra o se ubiquen en zonas de restricción, riesgos o de amortiguamiento;

XXI.- ASOCIACIÓN DE COLONOS: aquellos ciudadanos que se integran en términos de la legislación civil del Estado; para defender, promover, gestionar y solucionar asuntos comunes en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

XXII.- ATLAS DE RIESGOS: es el documento que proporciona el sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción de los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición a los agentes afectables;

XXIII.- AUTORIDAD CONCEDENTE: al Gobierno del Estado o al ayuntamiento correspondiente;

XXIV.- AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA: es el acto de autoridad urbana que otorga una acción de hacer de carácter permanente respecto de un derecho preexistente del solicitante, como: fraccionamiento, condominio, subdivisión y fusión de áreas o predios;

XXV.- AYUNTAMIENTO: el ayuntamiento del municipio en cuyo territorio se proyecte o ejecute la correspondiente acción, obra o servicio en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda;

XXVI.- BALDÍOS: las áreas, lotes y predios que se ubican dentro de las zonas urbanizadas de un centro de población y se encuentran habilitados con infraestructura y/o equipamiento urbano y no cuentan con edificación alguna;

XXVII.- CAMBIO DE USO O DESTINO DEL SUELO: la acción consistente en utilizar una superficie de terreno para el desarrollo de actividades diferentes a las que corresponden a su condición natural o a su uso o destino predominante u original, según se determine en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, con base en lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXVIII.- CENTRO DE MEDIACIÓN: al Centro de Mediación del Poder Judicial del Estado, contemplado en la Ley de Mediación y Conciliación del Estado;

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

XXX.- CICLOVÍA: todo espacio físico o infraestructura vial destinada al tránsito de vehículos no motorizados de propulsión humana;

XXXI.- CÓDIGO: el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes;

XXXII.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;

XXXIII.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote o predio determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XXXIV.- COMISIÓN ESTATAL: la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado;

XXXV.- COMISIÓN DE VIVIENDA: la Comisión de Fomento a la Vivienda del Estado;

XXXVI.- COMISIONES DE CONURBACIÓN: las comisiones de conurbación intraestatales y de zonas metropolitanas que se establezcan en el Estado;

XXXVII.- COMITÉS MUNICIPALES: los comités municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

XXXVIII.- CONCESIÓN: la concesión es el acto administrativo del Gobierno del Estado o los ayuntamientos, que tiene por objeto facultar a una persona física o moral para que lleve a cabo la prestación de un servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes propiedad estatal o municipal;

XXXIX.- CONCESIONARIO: persona física o moral titular de una concesión para prestar el servicio de transporte público, o un servicio público relacionado con la materia de tránsito;

XL.- CONDOMINIO HORIZONTAL: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;

XLI.- CONDOMINIO MIXTO: a la combinación de las dos modalidades de condominios, la vertical y la horizontal;

XLII.- CONDOMINIO VERTICAL: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;

XLIII.- CONDÓMINO: a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales, bodegas, naves industriales, predios o áreas de un condominio; así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus tér-

minos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

XLIV.- CONJUNTO CONDOMINAL: se entiende la agrupación de varios subregímenes de propiedad en condominio en un condominio maestro;

XLV.- CONSEJO CONSULTIVO: el Consejo Consultivo del Transporte Público del Estado;

XLVI.- CONSEJO CONSULTIVO DEL PATRIMONIO CULTURAL: el Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural;

XLVII.- CONSERVACIÓN: la acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado y sustentabilidad de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores naturales y culturales;

XLVIII.- CONSTANCIA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA: el documento expedido por la autoridad urbana municipal, con base en lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas y predios de los centros de población;

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

L.- CONURBACIÓN: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

LI.- CONURBACIÓN INTERESTATAL: la conurbación que se presenta en dos o más centros de población, de dos o más municipios de dos o más estados;

LII.- CONURBACIÓN INTRAESTATAL: la conurbación que se presenta en dos o más centros de población, de dos o más municipios del Estado;

LIII.- CORREDOR URBANO: la zona de optimización del aprovechamiento del suelo, asociando la infraestructura, jerarquía de la vialidad, el equipamiento, la vialidad y los servicios urbanos con la intensidad del uso o destino y densidad de construcción de áreas y predios, preferentemente para aprovechamiento comercial y de servicios;

LIV.- CRECIMIENTO: la acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

LV.- CULTURA CONDOMINAL: es todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, corresponsabilidad y solidaridad, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio y propicien el respeto, la tolerancia, el cumplimiento de las obligaciones y la participación social;

LVI.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: son las cantidades determinadas por la Asamblea General de Condóminos que deberán ser pagadas en tiempo y forma por los condóminos, en relación al indiviso que se haya establecido para cada unidad individual o exclusiva señalado en la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad, necesarias para efectuar cualquier tipo de gasto diverso al ordinario previsto en el presupuesto anual;

LVII.- CUOTAS ORDINARIAS: son las cantidades determinadas inicialmente por el promotor y posteriormente por la Asamblea General de Condóminos, conforme al presupuesto anual que se apruebe, que deberán ser pagadas en tiempo y forma por los condóminos, en relación al indiviso que se haya establecido para cada unidad individual o exclusiva señalado en la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad, necesarias para cubrir todos los gastos de administración, mantenimiento, conservación y mejoras de las áreas, instalaciones y servicios comunes;

LVIII.- DENSIDAD DE POBLACIÓN: es el número máximo de habitantes que conforme a la zonificación secundaria contenida en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial pueden residir en una superficie determinada;

LIX.- DENSIFICACIÓN INMOBILIARIA: proceso planificado y controlado de incremento de la densidad de población, de construcción y de vivienda en una zona, área, lotes o predios urbanizados, urbanizables o baldíos de un centro de población, con objeto de aprovechar la infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios existentes o que tienen una factibilidad inmediata de conectarse a los mismos;

LX.- DERECHOS DE PREFERENCIA: facultad que por ley tiene el Estado o los municipios para adquirir terrenos ejidales, comunales o privados, con preferencia por otros adquirentes y por el mismo precio, en las zonas de crecimiento de los centros de población, determinadas en los programas aplicables;

LXI.- DERECHO DE VÍA: la franja de terreno de restricción federal, estatal o municipal que, en las dimensiones correspondientes, corre paralela a ambos lados de las carreteras, caminos y vías públicas existentes y en el caso de la vía pública proyectada, el derecho de vía comprende además la franja de terreno necesaria para el trazo, construcción, conservación, ampliación, protección y, en general, para el uso adecuado de una vía estatal de comunicación;

LXII.- DESARROLLO REGIONAL: el proceso de crecimiento económico, urbano y social en un territorio determinado del Estado, de una región con otras entidades federativas o subregión de los municipios, que garantice el ordenamiento del territorio, el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente y la conservación y reproducción sustentable de los recursos naturales;

LXIII.- DESARROLLO INMOBILIARIO ESPECIAL: el aprovechamiento de un inmueble o conjunto de inmuebles mediante la edificación de locales, naves, viviendas o determinadas construcciones para usos o destinos comerciales, de servicios, industriales y/o habitacionales en los que no se transmite la propiedad, que implique la dotación de obras de infraestructura y equipamiento y la prestación de servicios básicos, con la posibilidad de trazar vialidades internas, así como de utilizar espacios comunes o abiertos sin estar sujetos a copropiedad;

LXIV.- DESARROLLO URBANO: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus aspectos físicos, económicos y sociales;

LXV.- DESLINDE: identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;

LXVI.- DESTINOS: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

LXVII.- DICTAMEN ESTATAL DE CONGRUENCIA URBANÍSTICA: el documento expedido por la SEGUOT, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra de infraestructura o de equipamiento urbano, vivienda, inversión o servicio que se pretenda realizar en la entidad y que sean de impacto urbano significativo, en los casos previstos en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, son congruentes con la legislación y la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio del Estado;

LXVIII.- DIRECCIÓN MUNICIPAL: la Dirección de Desarrollo Urbano del ayuntamiento respectivo o su equivalente, que ejerza las atribuciones asignadas al municipio en este Código;

LXIX.- DISCONTINUIDADES: superficie marcada por modificaciones radicales de las propiedades físicas de las rocas. Estas discontinuidades pueden ser, por ejemplo, fallas, grietas o fracturas geológicas;

LXX.- ECOTECNOLOGÍAS: Tecnologías que promueven el uso eficiente de los recursos naturales, especialmente la energía y el agua; aprovechan fuentes de energía renovables y reducen el consumo de recursos agotables y el impacto al medio ambiente;

LXXI.- EQUIPAMIENTO URBANO: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas y sociales;

LXXII.- ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO: son los instrumentos de planeación urbana de carácter técnico administrativo que tienen por objeto ordenar y regular los centros de población rurales de manera equilibrada y sustentable a corto y mediano plazos, que cuentan con una población menor a 2,500 habitantes;

LXXIII.- FALLA GEOLÓGICA: desplazamiento de un bloque de roca con respecto a otro, como resultado de los esfuerzos o movimientos diferenciales que se generan en la corteza terrestre, siendo las de mayor importancia aquellas que han sufrido desplazamiento durante el holoceno o último millón de años y que presentan evidencia de movimientos en años recientes;

LXXIV.- FONDO DE RESERVA: se integrará con el equivalente a 3 meses de cuotas ordinarias o por el que determine la Asamblea General de Condóminos, el que deberá de reponerse cuando se haga uso del mismo. Ese fondo se destinará para adquirir maquinaria, equipo y mobiliario con que deba contar el condominio, así como obras, acciones de mantenimiento y reparaciones mayores;

LXXV.- FRACCIONADOR: el solicitante de una autorización de fraccionamiento o relotificación de un terreno de su propiedad;

LXXVI.- FRACCIONAMIENTO: la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación y el tipo de fraccionamientos previstos en este Código;

LXXVII.- FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS: son aquellos ubicados en las zonas urbanas o urbanizables dentro de los límites de un centro de población, determinados en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, cuyos lotes se aprovecharán predominantemente para vivienda;

LXXVIII.- FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS DE INTERÉS SOCIAL: son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por la Comisión Estatal, con las obras mínimas de urbanización progresiva que esta determine;

LXXIX.- FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES: son aquellos ubicados dentro o fuera de los límites de los centros de población, cuyos lotes se aprovechen predominantemente para: actividades comerciales o industriales, cementerios, recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería o similares;

LXXX.- FRACTURA: es una discontinuidad en las rocas, producida por un sistema de esfuerzos;

LXXXI.- FUNDACIÓN: la acción de establecer un asentamiento humano;

LXXXII.- FUSIÓN: la unión de dos o más terrenos, lotes, áreas o predios colindantes para formar uno solo;

LXXXIII.- IMPACTO URBANO SIGNIFICATIVO: es el derivado de acciones, obras, instalaciones o servicios que por sus aprovechamientos o actividades industriales, comerciales, de servicio o habitacionales y por sus dimensiones, necesidades de

infraestructura, equipamiento, transporte o riesgos de contaminación o de cualquier otro tipo, puedan afectar sustancialmente las condiciones de calidad de vida de los habitantes, el ambiente, el contexto y la traza urbana, así como el normal funcionamiento de los servicios;

LXXXIV.- IMPLANES: los institutos municipales o metropolitano de planeación que se establezcan con base en lo dispuesto en este Código;

LXXXV.- INAGUA: el Instituto del Agua del Estado;

LXXXVI.- ÍNDICE DE EDIFICACIÓN HABITACIONAL: la unidad de medida que sirve para conocer las viviendas o unidades privativas que pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;

LXXXVII.- INDIVISOS CONDOMINALES: el porcentaje de los derechos de copropiedad que corresponde a los condóminos respecto de los bienes de propiedad común del condominio, el cual se determinará en la tabla de indivisos que se establezca en la escritura pública constitutiva del mismo, tomando en cuenta los valores nominales total e individuales o las superficies total e individual de los bienes de propiedad exclusiva;

LXXXVIII.- INFRACCIÓN: la violación a cualesquiera de las disposiciones previstas en este Código, los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables;

LXXXIX.- INFRAESTRUCTURA URBANA: los sistemas y redes de organización, distribución y movilidad de personas, bienes y servicios en los centros de población;

XC.- INTEGRACIÓN URBANÍSTICA: conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación de un área, lote o predio, en relación con los usos o destinos y su estructura y traza urbana, que se determinan para el mismo en el respectivo programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y se certificaron en la constancia municipal de compatibilidad urbanística y en su caso, en el dictamen estatal de congruencia urbanística;

XCI.- ITINERARIO: ruta y horarios a que debe sujetarse la prestación del servicio público de transporte colectivo de personas;

XCII.- IVSOP: el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado;

XCIII.- LICENCIA URBANÍSTICA: es el acto de autoridad urbana que otorga una acción a hacer por un tiempo determinado respecto de un derecho preexistente del solicitante, como: construcción, de funcionamiento de un establecimiento comercial o sanitaria;

XCIV.- LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN: el acto por el cual la autoridad municipal respectiva faculta al solicitante por un tiempo determinado y con base en un derecho preexistente, la ejecución, modificación, adaptación o demolición de una edificación, instalación u obra o alguno de los servicios específicos que señala este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XCV.- LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO: el acto por el cual la autoridad municipal respectiva faculta al solicitante por un tiempo determinado y con base en un derecho preexistente, la apertura y operación de un establecimiento comercial, industrial y de servicios, con base en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XCVI.- LÍMITE DE CRECIMIENTO URBANO: la línea que delimita las áreas urbanas y urbanizables respecto de las no urbanizables de un centro de población, que comprenden el perímetro urbano y que tiene por objeto ordenar, inducir y contener el desarrollo urbano, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables;

XCVII.- LOTE: parte de un terreno urbanizado, resultado de su fraccionamiento, deslindado dentro de una manzana;

XCVIII.- MANIFESTACIÓN ESTATAL DE IMPACTO URBANO Y/O RURAL: el estudio técnico de factibilidad para los usos de suelo urbano o rural, público, privado o ejidal, donde se manifiesta el efecto y posibles repercusiones que se pudieran generar por su funcionamiento, forma o magnitud, porque se requiera o rebase las capacidades de la infraestructura, el equipamiento o de los servicios públicos del área o zona donde se pretende ubicar; porque se afecte el espacio urbano o el ambiente, la imagen o el paisaje urbano, o la estructura socioeconómica, o signifique un riesgo para la salud, la sustentabilidad, la vida o los bienes de los centros de población, en el entorno que circunda al establecimiento de un lugar fijo, desarrollo o zona para el desempeño de una actividad económica y las estrategias para mitigar o resolver tal impacto;

XCIX.- MANTO FREÁTICO: Es el nivel del acuífero por el que discurre el agua en el subsuelo, que alimenta a pozos y manantiales;

C.- MANZANA: área formada por uno o varios lotes o predios colindantes, delimitada por vialidades públicas o privadas ubicadas en fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones, barrios o colonias de los centros de población;

CI.- MECÁNICA DE SUELOS: rama de la ingeniería que estudia el comportamiento del suelo ante la compresión o el esfuerzo cortante o cuando el agua circula a través del mismo;

CII.- MEDIDAS DE SEGURIDAD: la adopción y ejecución de las acciones preventivas que con apoyo en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables, sean ordenadas por la SEGUOT, la Dirección Municipal y demás autoridades competentes, mismas que tendrán por objeto evitar daños que pudieran causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras, servicios y cualesquiera otras acciones llevadas a cabo por personas físicas o morales, públicas o privadas, que pongan en riesgo

la integridad o seguridad de las personas o bienes o contravengan la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

CIII.- MEJORAMIENTO: la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

CIV.- METROPOLIZACIÓN: la dinámica espacial que implica la asociación tendencial o inducida de un conglomerado urbano con características comunes de tipo económicas, sociales, funcionales y productivas, que definen flujos de bienes, personas y recursos financieros;

CV.- MOBILIARIO URBANO: cualquier elemento o componente urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura y que refuerza la imagen urbana o permite la prestación de los servicios o la realización de actividades económicas;

CVI.- MUNICIPALIZACIÓN: el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción total o parcial por parte del fraccionador o promotor de una subdivisión al ayuntamiento respectivo, de los bienes inmuebles, equipo, mobiliario e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, que cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al municipio, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados;

CVII.- NAME: nivel de aguas máximas extraordinarias, que aplicado a ríos, cuerpos de agua y en cauces naturales es el nivel de riesgo para el cual se tiene protección con obras de infraestructura hidráulica;

CVIII.- NAMO: nivel de aguas máximas ordinarias, que aplicado a ríos, cuerpos de agua y en cauces naturales, indica la cota a partir de la cual empieza el desbordamiento y sirve para tomar acciones respecto a protección civil y otras medidas de infraestructura hidráulica pertinentes;

CIX.- OBRAS DE EDIFICACIÓN: todas aquellas acciones, construcciones, reparaciones, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones, demoliciones, adecuaciones e instalaciones realizadas en suelo urbanizado o en proceso de urbanización;

CX.- OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO: las que, complementando las obras de urbanización, tienen por objeto proporcionar a los habitantes del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, subdivisión o fusión, cuando corresponda, los servicios relativos a la educación, salud, recreación, deportes, abasto, comercio y demás exigidos por las normas básicas que establezca este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

CXI.- OBRAS DE URBANIZACIÓN: las obras de infraestructura a ejecutar en el terreno materia del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, subdivisión o fusión, cuando corresponda, tales obras podrán referirse a: agua potable, drenaje pluvial y sanitario o drenaje combinado, energía eléctrica, gas, alumbrado público, teléfonos y otros tipos de comunicación, guarniciones y banquetas, pavimento de arroyo de vías y estacionamientos, sistemas de nomenclatura, señalamiento vial y trabajos de forestación y jardinería. Asimismo, cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria, que se requieran para incorporar esas zonas al área urbana y a sus servicios. Cuando se tratare de subdivisión o fusión, únicamente las que pudieran ser necesarias para complementar las obras existentes;

CXII.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población, de las actividades económicas y de los servicios en el territorio del Estado, así como la planeación y el control del aprovechamiento y ocupación del territorio estatal;

CXIII.- PARADORES: Instalaciones y construcciones adyacentes al derecho de vía, en las que se presten servicios de alojamiento, alimentación, servicios sanitarios, servicios a vehículos y comunicaciones, a las que se tiene acceso desde una vía de comunicación terrestre;

CXIV.- PATRIMONIO CULTURAL DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN: los bienes inmuebles y muebles, las obras del hombre tangibles o intangibles, relevantes de un centro de población por su valor arqueológico, artístico, histórico, estético, tradicional, típico, de entorno e imagen urbana, simbólico, científico o intelectual y aquellos que signifiquen para la comunidad un testimonio valioso de su historia y su cultura;

CXV.- PERITO RESPONSABLE DE OBRA O ESPECIALIZADO: la persona física o moral, privada o pública, que inscrita en el respectivo Registro Municipal o en su caso, en el Registro Estatal, está habilitado para asumir la dirección y vigilancia de la elaboración de proyectos y/o de la ejecución de obras de edificación, instalaciones o de urbanización, así como, la que sólo desarrolle una actividad parcialmente vinculada con determinado proyecto, obra o servicio;

CXVI.- PERMISIONARIO: persona física titular de un permiso;

CXVII.- PERMISO URBANÍSTICO: es el acto de autoridad urbana que otorga una acción de hacer de carácter eventual, creándole un derecho al solicitante y levantando una prohibición de carácter general, como: operar un tianguis en la vía pública, derribar un árbol, instalar un circo en un baldío, instalar juegos mecánicos en ferias o exposiciones, urbanizaciones cerradas o llevar serenata;

CXVIII.- PERSONA CON DISCAPACIDAD: todo ser humano que vive temporal o permanentemente una alteración en sus facultades físicas, mentales o sensoriales que le impide realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considere normal para un ser humano;

CXIX.- PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO: el proceso de ordenación y regulación de

los asentamientos humanos en la Entidad, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que con base en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades competentes en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienen como propósito alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad con lo que establece este Código y con los objetivos, metas, políticas, estrategias e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y en la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

CXX.- PLANEACIÓN ESTRATÉGICA: es la planeación que se realiza a través de un proceso de alineación de objetivos, acciones y metas en un tiempo determinado;

CXXI.- PLANEACIÓN PROSPECTIVA: es la planeación que se realiza a través de la elección de un escenario futuro favorable, a partir de la visualización de varios escenarios proyectados que involucran la participación ciudadana, tomando como base un diagnóstico situacional;

CXXII.- PLANO: representación gráfica y técnica en proyección horizontal de las diferentes partes de cualquier inmueble o que contiene información gráfica de proyectos de obras, infraestructura, equipamiento urbano o de los contenidos de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

CXXIII.- POLÍGONO DE DESARROLLO CONTROLADO: superficie delimitada del suelo que se determina en un programa parcial de desarrollo urbano y ordenamiento territorial mediante declaratoria y aprobación del ayuntamiento correspondiente a solicitud de una asociación de vecinos legalmente constituida, para llevar a cabo acciones determinadas mediante un convenio celebrado entre el propio municipio y la asociación reconocida en el área de aplicación;

CXXIV.- PREDIO: parte de un terreno con o sin urbanización, resultado de su subdivisión, fusión o constitución en régimen de propiedad en condominio o de desarrollo inmobiliario especial;

CXXV.- PROCURADURÍAS: las procuradurías de desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal, municipales o metropolitana que se establezcan con base a lo dispuesto en este Código;

CXXVI.- PROGRAMAS: el conjunto de normas, esquemas, planos y disposiciones que planean y regulan el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y/o la vivienda a nivel nacional, regional, subregional, de zona conurbada y metropolitana, estatal, municipal, de centro de población, parcial y sectorial;

CXXVII.- PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y TERRITORIAL: es el instrumento rector y de vinculación de los sistemas estatales de planeación del desarrollo urbano, ordenamiento territorial y ambiental para el Estado de Aguascalientes;

CXXVIII.- PROMOTOR: el solicitante de una autorización de constitución, modificación o extinción de un régimen de propiedad en condominio, de un desarrollo inmobiliario especial o de una subdivisión;

CXXIX.- PROVISIONES: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

CXXX.- PROYECTO: al proyecto de fraccionamiento, relotificación, condominio, desarrollo inmobiliario especial, subdivisión o de infraestructura y equipamiento urbano respectivo;

CXXXI.- PUENTES: Los construidos bajo la responsabilidad del Estado con recursos estatales, federales o financiamientos de cualquier tipo o mediante concesión o permiso a particulares o municipios en los caminos y carreteras estatales;

CXXXII.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, bodegas, naves industriales, predios o áreas, que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. En este régimen coexisten dos tipos de tenencia del inmueble o inmuebles, en el que los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, predio o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble o inmuebles, necesarios para su adecuado aprovechamiento o disfrute;

CXXXIII.- REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio;

CXXXIV.- REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA: la legitimación de la posesión o propiedad del suelo urbano a las personas asentadas irregularmente; así como, la incorporación de tal asentamiento humano a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población;

CXXXV.- RELOTIFICACIÓN: la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;

CXXXVI.- RESERVAS: las áreas o predios de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

CXXXVII.- RESTRICCIONES DE USO O DESTINO DEL SUELO: las contempladas en las leyes y su reglamentación, así como en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables en la Entidad, tales como: derechos de vía de carreteras, ferrocarriles, líneas de alta tensión y combustible; apertura, prolongación y ampliación de vialidades; redes troncales de agua potable y alcantarillado; zonas federales de escurrimiento y cuerpos de aguas; niveles de aguas máximas ordinarias o extraordinarias; las que protejan el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; las que preserven, protejan y restauren el equilibrio ecológico, el ambiente, la traza y la imagen urbanas, los requerimientos mínimos de

estacionamiento de vehículos y de igual manera, las demás limitaciones de aprovechamiento o edificación de la misma naturaleza;

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

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

CXL.- REVISTA VEHICULAR: es la inspección física de las unidades, equipamiento auxiliar o infraestructura de los servicios de transporte público y privado, a fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones en materia de instalaciones, equipo, aditamentos, sistemas y en general, las condiciones de operación y especificaciones técnicas para la óptima prestación del servicio;

CXLI.- RIESGO URBANO: la vulnerabilidad a la que puede estar sujeta un centro de población, por fenómenos naturales o derivados de la actividad humana;

CXLII.- RUTA: el recorrido autorizado para la prestación del servicio de transporte público;

CXLIII.- SEGUOT: la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial de la Administración Pública del Estado;

CXLIV.- SEÑALIZACIÓN VIAL: tableros fijados en postes, marcos, mobiliario y otras estructuras, con leyendas o símbolos estáticos, así como las marcas pintadas o colocadas en el pavimento, guarniciones o estructuras ubicadas dentro de la vialidad urbana o adyacentes a la misma pública o privada, que tienen por objeto regular el tránsito de peatones y vehículos, proporcionar información a los usuarios y controlar su utilización;

CXLV.- SERVICIOS CONEXOS O AUXILIARES: Son todos los bienes muebles o inmuebles de infraestructura que resulten complementarios a la prestación del Servicio Público de Transporte, previstos por este Código y sus reglamentos y que son susceptibles de permiso o concesión a particulares;

CXLVI.- SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE: el que se lleva a cabo de manera continua, uniforme, regular y permanente en las vías públicas del Estado y de los municipios, para satisfacer una necesidad colectiva mediante la utilización de vehículos idóneos para cada tipo de servicio y en el cual los usuarios como contraprestación, realizan un pago en moneda de curso legal y/o en tarjeta electrónica, de acuerdo con la tarifa previamente aprobada por la autoridad correspondiente, siendo la prestación de este servicio de interés público;

CXLVII.- SERVICIOS URBANOS: las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población urbanos y rurales;

CXLVIII.- SICOM: la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones de la Administración Pública del Estado;

CXLIX.- SITIO: Es el lugar de la vía pública o el predio particular donde se estacionan vehículos de alquiler destinados al servicio de pasajeros o camiones de carga no sujetos a itinerarios fijos y a donde el público ocurre en demanda de contratar estos servicios;

CL.- SISTEMA DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO: el conjunto de redes, instalaciones, mobiliario, infraestructuras y equipamientos que proporcionan el abastecimiento de agua potable y tratada a los centros de población, así como los que recolectan sus aguas residuales y pluviales y dan su tratamiento y saneamiento;

CLI.- SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO URBANO: es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su área, lote o predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y a las demás disposiciones jurídicas aplicables, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del municipio;

CLII.- SMAE: la Secretaría de Medio Ambiente de la Administración Pública del Estado;

CLIII.- SUBDIVISIÓN DE ÁREAS, LOTES O PREDIOS URBANOS: la partición de un terreno ubicado en zonas urbanas o urbanizables dentro de los límites de un centro de población urbano o rural, de conformidad con lo previsto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables, en dos o más fracciones o predios, que tengan acceso o requieran de la apertura de una vía pública y en su caso, la introducción de servicios urbanos;

CLIV.- SUBDIVISIÓN DE ÁREAS, LOTES O PREDIOS RÚSTICOS: la partición de un terreno en dos o más fracciones o predios, ubicado fuera de las zonas urbanas o urbanizables de los límites de un centro de población urbano o rural, de conformidad con lo previsto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables;

CLV.- SUBSIDIOS: monto del apoyo económico no recuperable que otorga el gobierno, de acuerdo con los criterios de objetividad, equidad, transparencia, publicidad y temporalidad, para que lo apliquen en la obtención de una solución habitacional de la entidad correspondiente a los beneficiarios del programa;

CLVI.- SUBURBANIZACIÓN EXTENSIVA: la desconcentración del núcleo poblacional que permita diversos centros poblacionales;

CLVII.- SUPERFICIE NETA DEL FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO, DESARROLLO INMO-

BILIARIO ESPECIAL O SUBDIVISIÓN: la total del área o predio a fraccionar, subdividir o desarrollar, restándole el área destinada para las vías públicas o vialidades interiores y las diversas afectaciones o restricciones del mismo;

CLVIII.- SUPERFICIE VENDIBLE: la total de la superficie neta del área o predio a fraccionar, subdividir o desarrollar, restándole el área de donación para infraestructura, equipamiento, recreación, espacios abiertos y áreas verdes del mismo;

CLIX.- SUPERVISIÓN ÚNICA: la que realicen las unidades externas de supervisión, respecto de la compatibilidad del proyecto autorizado, así como de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados para la urbanización o edificación de vivienda y equipamiento en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y en su caso, subdivisiones;

CLX.- SUPERVISOR DE OBRA MUNICIPAL: la persona física o moral, privada o pública, que inscrita en el Registro Estatal de Peritos o en el respectivo registro municipal de existir el mismo, está habilitada por la autoridad municipal como auxiliar de la misma, para asumir la supervisión y vigilancia de la ejecución de obras de edificación, instalaciones o urbanización, así como que desarrolle una actividad parcialmente vinculada con determinado proyecto, obra o servicio;

CLXI.- TARIFA: precio autorizado por la autoridad y que debe pagar el usuario por la prestación de servicios de transporte público de personas, de carga y los demás que señale este Código;

CLXII.- TERMINAL: punto de salida y retorno de las unidades del servicio de transporte público;

CLXIII.- TRAZA URBANA: la estructura básica de un centro de población o parte de éste, en lo que se refiere a la vialidad y a la delimitación de manzanas, lotes, predios y espacios abiertos, limitados por la vía pública;

CLXIV.- UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: a la casa, departamento, vivienda, local, predio o área, sujetos al régimen de propiedad en condominio, que pertenezcan en forma individual a un condómino;

CLXV.- UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN: las empresas certificadas por un organismo de normalización y certificación nacional en términos de lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y este Código, con capacidad humana y técnica para realizar la supervisión de las obras de urbanización, edificación y construcción a que se refiere este Código, en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, colonias y barrios y en general en el territorio del Estado;

CLXVI.- URBANIZACIONES CERRADAS: es cuando la autoridad municipal permite a una organización vecinal cerrar algunas vías públicas de un fraccionamiento, subdivisión, barrio, colonia o sector de un centro de población por cuestiones de seguridad y funcionalidad, instalando casetas o mobiliario, sin que ello impida en ningún momento el libre tránsito de personas o vehículos sino únicamente el acceso y la salida controlados;

CLXVII.- URBANIZACIÓN INMEDIATA: es aquella en la que el fraccionador o promotor deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra aprobado en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de 24 meses, a partir de la fecha de notificación de la autorización del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión;

CLXVIII.- URBANIZACIÓN POR ETAPAS: es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, se podrá aprobar al fraccionador o promotor la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de cinco años, a partir de la fecha de notificación de su autorización;

CLXIX.- URBANIZACIÓN PROGRESIVA: es aquella en la que se podrá autorizar al fraccionador o promotor en coordinación con organismos públicos de vivienda, en la que debe existir una infraestructura mínima de agua potable y drenaje en operación, electrificación y alumbrado público, así como guarniciones y banquetas en el fraccionamiento, condominio o subdivisión;

CLXX.- USOS: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

CLXXI.- USUARIO: toda persona que utiliza un servicio público, sea prestado directamente por el gobierno del Estado, los ayuntamientos o por particulares mediante concesión otorgada para el efecto;

CLXXII.- VÍA PÚBLICA: todo inmueble de dominio público y uso común destinado al libre tránsito, a fin de dar acceso a los lotes y predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles;

CLXXIII.- VIALIDADES O CALLES CERRADAS: son las vías públicas municipales que no tienen una continuidad o liga con otras calles, por encontrarse cerradas o delimitadas en uno de sus extremos. Sin embargo las mismas se consideran como un bien del dominio público de los municipios, por reunir las características y condiciones a que hace referencia este Código;

CLXXIV.- VIALIDADES O CALLES INTERIORES: todo inmueble de dominio privado de un condominio o desarrollo inmobiliario especial destinado al tránsito, a fin de dar acceso interior a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles;

CLXXV.- VIALIDADES O CALLES SUBCOLECTORAS: son las que enlazan las unidades vecinales

entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento, condominio o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen;

CLXXVI.- VIALIDADES O CALLES LOCALES: son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, condominios, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes o predios, por lo que son las de menor sección;

CLXXVII.- VIALIDADES PRIMARIAS O ARTERIAS DE GRAN VOLUMEN: son las que estructuran el sistema vial de los centros de población, por lo que son las principales por ser las de mayor importancia por sección y flujo vehicular. Su dimensión promedio es de 42 metros o más de sección o ancho;

CLXXVIII.- VIALIDADES REGIONALES O DE ACCESO CONTROLADO: son aquellas que vinculan a la Ciudad de Aguascalientes, con el sistema carretero regional y estatal;

CLXXIX.- VIALIDADES SECUNDARIAS O COLECTORAS: son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales. Su dimensión va de los 23 metros a los 42 metros de sección o de ancho, dependiendo del flujo vehicular, ya que son un enlace entre vialidades primarias y subcolectoras;

CLXXX.- VÍAS ESTATALES DE COMUNICACIÓN: Los caminos, carreteras y puentes del Estado de Aguascalientes;

CLXXXI.- VIVIENDA: espacio físico edificado en donde una o más personas deben vivir de manera digna, decorosa, habitable y sustentable;

CLXXXII.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR: conjunto habitacional que da alojamiento a dos o más familias o personas en lo individual y que se ubica en un terreno común sujeto al régimen de propiedad en condominio;

CLXXXIII.- VIVIENDA UNIFAMILIAR: habitación que da alojamiento a una familia o persona en lo individual y que se encuentra en un terreno, loteo predio de condominio horizontal, fraccionamiento, colonia o subdivisión propio e independiente;

CLXXXIV.- ZONA: los conjuntos de áreas y predios que se tipifican, clasifican y delimitan en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante de conformidad con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables;

CLXXXV.- ZONA CONURBADA: el área que se determina por convenio de los órdenes de gobierno involucrados, con objeto de reconocer el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites;

CLXXXVI.- ZONA DE RECARGA: es una superficie en la cuenca, en donde las aguas pluviales y fluviales se infiltran hacia los acuíferos;

CLXXXVII.- ZONA DE INUNDACIÓN: área sujeta a variaciones del nivel de agua por arriba del nivel del terreno, asociadas con la precipitación pluvial, el escurrimiento superficial y las descargas de agua subterránea;

CLXXXVIII.- ZONA FEDERAL EN RÍOS, DEPÓSITOS Y CAUCES: la franja de diez metros de anchura contigua al cauce de las corrientes o vasos de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor a cinco metros;

CLXXXIX.- ZONA METROPOLITANA: el área urbanizada o urbanizable continúa o que se proyecte en una conurbación, que se determina por convenio de los órdenes de gobierno involucrados, con objeto de reconocer el fenómeno de metropolización, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en el espacio territorial de influencia de la ciudad dominante;

CXC.- ZONA URBANA CONSOLIDADA: es aquella área situada dentro de los límites de los centros de población delimitada por los municipios en los programas de desarrollo urbano de centros de población o en los parciales que de estos deriven, que se encuentra urbanizada, densificada y cuenta con la suficiente y adecuada infraestructura y equipamiento urbano;

CXCI.- ZONIFICACIÓN: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

CXCII.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA: la contenida en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que comprende las acciones básicas de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y

CXCIII.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: la contenida en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que comprende los usos y destinos en que podrán utilizarse las áreas, lotes y predios particulares y públicos, respectivamente, así como, la determinación de reservas territoriales para la expansión física de los centros de población.

ARTÍCULO 5º.- Se declara de interés social y de utilidad pública:

I.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población del Estado;

II.- La ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

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

IV.- La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios, así como la regulación de la propiedad en los centros de población;

V.- La zonificación de los usos del suelo en el territorio del Estado,

VI.- La apertura, ampliación y prolongación de carreteras, caminos, calles y vías públicas estatales y municipales;

VII.- La construcción de fraccionamientos de interés social;

VIII.- La promoción de condominios de orden público;

IX.- La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, la industria y la vivienda;

X.- La edificación de viviendas de interés social;

XI.- La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;

XII.- La distribución equilibrada y sustentable de la población, de las actividades económicas y de los servicios en el territorio del Estado;

XIII.- La planeación, ejecución, conservación y mejoramiento de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los centros de población;

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

XV.- La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;

XVI.- La adopción y ejecución de medidas para prevenir, atender o rehabilitar desastres y emergencias en los asentamientos humanos;

XVII.- Garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes mediante la delimitación y control de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección y amortiguamiento en instalaciones y equipamiento y de respeto de derechos de vía y áreas de restricción en el territorio del Estado;

XVIII.- La operación de las concesiones para la prestación de servicios públicos; y

XIX.- El financiamiento de las obras y servicios para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 6º.- La regulación del desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda en el Estado, se normarán conforme a lo dispuesto por:

I.- Este Código;

II.- Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;

III.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial;

IV.- Los programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y de vivienda;

V.- Las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios autorizados;

VI.- Las delimitaciones de conurbación, de conservación y de mejoramiento;

VII.- Las constancias e informes municipales de compatibilidad urbanística;

VIII.- Los dictámenes estatales de congruencia urbanística;

IX.- Las resoluciones, criterios y normas que expidan las autoridades competentes;

X.- Las autorizaciones, permisos, licencias, concesiones y constancias que expidan las autoridades competentes; y

XI.- Las demás leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 7º.- Las acciones, inversiones, obras y servicios normados por este Código, deberán ajustarse a lo dispuesto en el mismo, en los reglamentos o Códigos municipales que de él se deriven, en los programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y de vivienda y en su caso, en la constancia, dictamen, autorización, licencia, permiso o concesión que sea otorgada por las autoridades competentes, previos los estudios y resoluciones que al efecto se formulen y, una vez que los solicitantes hubieren otorgado las garantías, efectuado los pagos que se establezcan en la legislación fiscal estatal y municipal y cumplido con las demás obligaciones conducentes.

ARTÍCULO 8º.- Las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones, constancias y dictámenes que establece este Código, deberán tomar en cuenta, según el caso, los siguientes aspectos:

I.- Las zonas, áreas, lotes y predios en que se permitan;

II.- Los diferentes tipos de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales o condominios en función de su uso o destino;

III.- Los índices de densidad de población y de edificación habitacional, así como los coeficientes de ocupación, utilización y de construcción del suelo;

IV.- La planeación, organización y control de la movilidad urbana sustentable, infraestructura y equipamiento vial, del tránsito, de los estacionamientos públicos y del sistema de transporte;

V.- La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios urbanos;

VI.- Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes o predios;

VII.- Los usos y destinos, reservas y provisiones de las áreas y predios previstos en la legislación y en los programas;

VIII.- El alineamiento oficial, las compatibilidades y los dictámenes de congruencia urbanística;

IX.- Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra, infraestructura, equipamiento o servicio se señalen en las disposiciones jurídicas aplicables;

X.- La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse, rehabilitarse o ampliarse;

XI.- La adecuación de cada proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de no permitir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano, contrarias al ordenamiento territorial o en zonas de riesgo;

XII.- La congruencia del proyecto con la estructura urbana de los centros de población y el ordenamiento del territorio;

XIII.- El impedir la dispersión de los fraccionamientos o de los condominios, para evitar su desarticulación con la red básica de servicios públicos;

XIV.- La protección del ambiente, de las zonas y áreas arboladas y de preservación ecológica;

XV.- La densidad de áreas verdes y de estacionamientos;

XVI.- La dirección de los vientos dominantes;

XVII.- El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas y sustentables;

XVIII.- La imagen urbana y el control de anuncios;

XIX.- Las dimensiones y medidas del lote o predio tipo autorizado de acuerdo a la zonificación;

XX.- Las características de los fraccionamientos, condominios, colonias o barrios;

XXI.- La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XXII.- La racionalidad y sustentabilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua y en su reuso, tratamiento y saneamiento;

XXIII.- El control de la contaminación ambiental, la ordenación ecológica y el impacto al ambiente; así como la prevención y atención de las emergencias urbanas;

XXIV.- La demanda sustentable y sostenible del agua, la recarga natural y artificial, el tratamiento, reuso y el equilibrio en la explotación y en los niveles de los recursos hídricos en el Estado;

XXV.- Los costos ambientales y económicos en la perforación o utilización de los pozos para la extracción de agua que garantice su calidad y potabilidad;

XXVI.- El impacto que la acción, obra, instalación, infraestructura, equipamiento o servicio tenga respecto de la seguridad pública, la gobernabilidad y la salvaguarda de la moral y las buenas costumbres en los centros de población;

XXVII.- El contexto y la traza urbana, la proyección de sombras y las características de las fachadas o paramentos y alturas de las construcciones;

XXVIII.- Los antecedentes del constructor, fraccionador o promotor, así como su solvencia económica que garantice el exacto cumplimiento de los proyectos y de las obligaciones que de éstos derivan;

XXIX.- Las normas, especificaciones y características de las obras de urbanización y de construcción, así como de la edificación de la vivienda;

XXX.- Las especificaciones en la construcción que garanticen la seguridad de las obras contra los efectos de los fenómenos naturales, tales como sismos, inundaciones, fracturamiento del suelo y otros análogos;

XXXI.- Las cartas urbanas que contengan las fallas geológicas detectadas y los estudios sobre el comportamiento dinámico de las grietas y de los movimientos tectónicos; y

XXXII.- Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación, de los programas y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 9º.- El derecho de propiedad, el de posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios serán ejercidos por sus titulares de acuerdo con su función social, con apego a lo dispuesto y ordenado en la legislación y los programas.

ARTÍCULO 10.- En términos de lo dispuesto en el Artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población contenida en los programas.

ARTÍCULO 11.- Las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, predios y construcciones, conforme a las disposiciones de este Código, serán obligatorios para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule cuando sean establecidos por los programas.

ARTÍCULO 12.- Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecido en los programas aplicables, de conformidad con lo previsto en este Código.

No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas, lotes y predios que contravengan este Código y los programas.

No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en este Código y en los programas.

ARTÍCULO 13.- Los notarios y demás fedatarios públicos, sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos, licencias o dictámenes que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización de las áreas, lotes o predios, de conformidad con lo previsto en este Código; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ni en el Catastro que

no se ajuste a lo dispuesto en la legislación, en los programas y en las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE AUTORIDADES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 14.- Para la aplicación de este Código, son autoridades competentes:

I.- El Gobernador Constitucional del Estado;

II.- La SEGUOT;

III.- Los ayuntamientos de los municipios de la Entidad;

IV.- La SICOM;

V.- La SMAE;

VI.- Las procuradurías;

VII.- La Comisión Estatal; y

VIII.- Los IMPLANES.

ARTÍCULO 15.- Son organismos u órganos auxiliares de las autoridades encargadas de aplicar este Código:

I.- El IVSOP;

II.- El INAGUA;

III.- Los comités municipales;

IV.- Las comisiones de conurbación;

V.- La Comisión de Vivienda;

VI.- El Consejo Consultivo;

VII.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado;

VIII.- Las comisiones de planeación para el desarrollo municipal;

IX.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado;

X.- El Consejo Estatal de Protección Civil;

XI.- El Instituto Catastral del Estado; y

XII.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 16.- Las atribuciones concurrentes que en materia de ordenamiento del territorio, el desarrollo urbano y la vivienda establece este Código, serán ejercidas de manera coordinada por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de su jurisdicción y competencia.

ARTÍCULO 17.- La coordinación y concertación que en materia de ordenamiento del territorio, el desarrollo urbano, la vivienda, el patrimonio cultural y la infraestructura vial y el sistema de transporte público local se requiera por parte del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos con las autoridades federales, se sujetará a las disposiciones previstas en este Código, en las leyes General de Asentamientos Humanos, de Vivienda, General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, General de Desarrollo Forestal Sustentable, Agraria, General de Bienes Nacionales, de Planeación, General de Protección Civil, de Aguas Nacionales, de Vías Generales de Comunicación y Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, en el Plan Nacional de Desarrollo y en los programas sectoriales, institucionales, especiales y regionales que de dicho Plan se deriven, así como en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 18.- Las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales ejercerán sus atribuciones relativas al ordenamiento del territorio, el desarrollo urbano y la vivienda, de manera congruente con los objetivos y prioridades de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, y de los diferentes programas que de estos se deriven.

ARTÍCULO 19.- El Gobernador del Estado y cada ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias y jurisdicciones, para proveer el exacto cumplimiento de este Código, deberán expedir los reglamentos, bandos, ordenanzas o codificaciones que sean necesarias para tales efectos.

ARTÍCULO 20.- Serán facultades del Gobernador del Estado:

I.- Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación de los programas estatales de Ordenamiento Ecológico y Territorial, de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y el de Vivienda, así como de los demás que de estos se deriven;

II.- Aprobar, modificar o cancelar los programas estatales a que se refiere la Fracción anterior y que sean de su competencia;

III.- Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación, así como aprobar las políticas y el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, que comprende la infraestructura vial, el transporte público local de pasajeros y de carga y los estacionamientos, en coordinación con los ayuntamientos y con el apoyo de la SEGUOT, la SICOM, la SMAE, la Secretaría de Gobierno del Estado, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y la Secretaría Estatal de Seguridad Pública;

IV.- Proponer a los ayuntamientos y, en su caso, el Congreso del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios, de acuerdo a lo previsto en los programas estatales a que se refieren las Fracciones I y II de este Artículo;

V.- Proveer lo necesario para la exacta observancia de la planeación urbana en el Estado, en los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

VI.- Coordinar el Programa Estatal con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio;

VII.- Coadyuvar con las autoridades federales en la elaboración y cumplimiento de los programas nacionales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y de Vivienda, a ejecutarse en la Entidad;

DOCUMENTO DE CONSULTA

VIII.- Participar con los gobiernos estatales vecinos en la elaboración y ejecución, en su caso, de los programas regionales y de ordenación de las zonas conurbadas interestatales, en los términos que establezcan este Código, las leyes y los convenios correspondientes;

IX.- Celebrar convenios con la Federación, otras entidades federativas, los municipios y los sectores social y privado, para la planeación, programación, ejecución y regulación de las acciones, obras e inversiones relativas al desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

X.- Presidir la Comisión Estatal, la Comisión de Vivienda y las comisiones de conurbación intraestatales que se establezcan;

XI.- Por conducto de la SEGUOT, proponer al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y a las comisiones de planeación para el desarrollo municipal, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda en la Entidad;

XII.- Proporcionar a los ayuntamientos el apoyo técnico necesario para que en el ámbito municipal se cumpla con el objeto de este Código;

XIII.- Celebrar con los ayuntamientos de la Entidad convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de acciones, obras, inversiones y la realización de cualquier otra empresa de beneficio colectivo, según se establezca en los programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y de vivienda, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado, en este Código, las leyes y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XIV.- Fomentar, en coordinación con la SICOM, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y los ayuntamientos, la planeación y la ejecución de infraestructura y equipamiento de orden público y para beneficio de personas con discapacidad o de grupos vulnerables;

XV.- Coordinar y concertar con los sectores público, social y privado el financiamiento y/o concesionamiento de obras públicas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en el Estado;

XVI.- Promover ante el Congreso del Estado la fundación de centros de población;

XVII.- Ordenar la publicación de los diferentes programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y de vivienda que aprueben las autoridades competentes;

XVIII.- Promover ante el Ejecutivo Federal la expropiación de terrenos ejidales, comunales o privados o la desincorporación de bienes inmuebles federales para desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, que se requieran para la ejecución de programas de alcance estatal o regional;

XIX.- Otorgar, suspender, rescatar y revocar las concesiones y permisos que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables, con el apoyo de la Secretaría de Gobierno;

XX.- Otorgar, suspender, rescatar o revocar las concesiones o permisos en materia del servicio de transporte público de pasajeros y de carga, con el apoyo de la Secretaría de Gobierno y de la SEGUOT;

XXI.- Expedir la reglamentación estatal para facilitar el cumplimiento de este Código; y

XXII.- Aplicar y hacer cumplir este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 21.- Corresponde a la SEGUOT y a las demás dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado, en su ámbito de competencia, ejercer las atribuciones que les delegue el Poder Ejecutivo Estatal en materia de ordenamiento del territorio, desarrollo urbano, vivienda, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, sus reglamentos interiores y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 22.- La SEGUOT tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización, cancelación y evaluación de los programas estatales de Ordenamiento Ecológico y Territorial, de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial y de Vivienda, así como de los demás que de estos se deriven;

II.- Asesorar a los ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización, modificación, cancelación y evaluación de los programas municipales de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial y de vivienda o los que de estos deriven; o que requieran de su apoyo respecto de la procedencia de solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión de terrenos, constancias de compatibilidad urbanística, licencias de construcción o cualquier otras análogas;

III.- Coordinar con los ayuntamientos, la elaboración, ejecución, actualización, modificación, control y evaluación de los programas de ordenación de zonas conurbadas y metropolitanas, regionales, subregionales y sectoriales de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y de vivienda;

IV.- Fungir como Secretariado Técnico de la Comisión Estatal y de las comisiones de conurbación intraestatales que se establezcan; así como, Vicepresidente de la Comisión de Vivienda;

V.- Presidir el Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado;

VI.- Recomendar al Gobernador del Estado la propuesta para la fundación de centros de población y el dictamen para la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que le sometan para su opinión los ayuntamientos, a efecto de que sean congruentes con la legislación y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII.- Apoyar al Gobernador del Estado en la planeación y ordenamiento territorial de los centros de

población situados en el territorio de la Entidad y de otras entidades vecinas, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal;

VIII.- Gestionar la inscripción de las resoluciones y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que expidan las autoridades competentes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y en el Registro Estatal de la Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio;

IX.- Llevar el registro de los programas estatales de desarrollo urbano, de ordenamiento del territorio y de vivienda, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

X.- Aplicar, en coordinación con los ayuntamientos y la Federación en su caso, las medidas necesarias, a que deban sujetarse los predios no urbanizables, por tratarse de áreas, lotes o predios sujetos a conservación y mejoramiento, sean estas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, áreas naturales protegidas o de preservación del patrimonio cultural de los centros de población;

XI.- Vigilar, en coordinación con los ayuntamientos, el equilibrado y sustentable desarrollo de las diversas regiones y centros de población del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

XII.- Asesorar y apoyar al Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado, a la SICOM, a los ayuntamientos y en su caso, a la Federación, respecto de las solicitudes para la edificación, modificación, restauración o demolición de monumentos, edificios, residencias o construcciones en el Estado que tengan un valor cultural;

XIII.- Autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio en el caso de su competencia y dictaminar la solicitud cuando competa a la Comisión Estatal su autorización;

XIV.- Autorizar la constitución de los desarrollos inmobiliarios especiales;

XV.- Expedir los dictámenes estatales de congruencia urbanística;

XVI.- Por conducto de las unidades externas de supervisión, constatar que la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, sean compatibles con el proyecto autorizado por la Comisión Estatal o por la SEGUOT y conforme a la legislación y los programas. Adicionalmente a lo anterior y de manera aleatoria, supervisar directa y complementariamente los proyectos autorizados;

XVII.- Autorizar en coordinación con el ayuntamiento respectivo, el inicio de las obras de urbanización de los fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales y condominios;

XVIII.- Autorizar el calendario o programa de obras de urbanización, determinando la temporalidad para la ejecución de las mismas, de acuerdo a la superficie y las implicaciones del proyecto del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

XIX.- Autorizar en coordinación con el ayuntamiento respectivo, a los fraccionadores o promotores de condominio, la venta de lotes o predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, así como la propaganda y publicidad que utilicen;

XX.- Previamente a la municipalización de los fraccionamientos o entrega de las obras de urbanización a la administración de los condominios y conforme a lo reportado por las unidades externas de supervisión y el perito responsable de las obras de urbanización y edificación, dictaminar en coordinación con el ayuntamiento respectivo, si dichas obras o servicios son compatibles con el proyecto autorizado por la Comisión Estatal o por la SEGUOT y sean congruentes con la legislación y los programas aplicables;

XXI.- Controlar y evaluar, en coordinación con la Secretaría de Finanzas del Estado, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y la Comisión Estatal, los programas de inversión pública, en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y transporte que el Gobierno del Estado ejecute en la Entidad por sí o en coordinación con los ayuntamientos, el IVSOP, el INAGUA y la Federación, para que sean compatibles con la legislación, el Plan Estatal de Desarrollo y los programas aplicables;

XXII.- Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y transporte que sean de su competencia;

XXIII.- Promover la participación de los sectores social y privado del Estado en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas;

XXIV.- Notificar y ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Comisión Estatal en coordinación con los ayuntamientos;

XXV.- Formular, conducir, controlar y evaluar conjuntamente con la Comisión de Vivienda, el IVSOP, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y los ayuntamientos, la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de este Código;

XXVI.- Fomentar, en coordinación con el IVSOP y los ayuntamientos, la ejecución de fraccionamientos populares o de interés social y de condominios de orden público; así como, la construcción de viviendas para personas con discapacidad o grupos vulnerables;

XXVII.- Diseñar y coordinar con la participación que corresponda al IVSOP, la implementación del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Territorial y la Vivienda;

XXVIII.- Promover la adquisición de reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado, en coordinación con el IVSOP, los organismos o fideicomisos estatales de inversión y administración para el

desarrollo económico y, en su caso, conjuntamente con los ayuntamientos. Igualmente, brindar asesoría a la SICOM y a la Secretaría de Gobierno del Estado, cuando estas lo soliciten, en lo inherente a las afectaciones o expropiaciones de inmuebles para la ejecución de obras públicas;

XXIX.- Aplicar las limitaciones a la propiedad inmueble que imponga este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXX.- Inventariar y clasificar en coordinación con los ayuntamientos, el Instituto Catastral y el IVSOP, las áreas, lotes o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos del suelo señalados en los programas;

XXXI.- Ejercer las atribuciones que este Código le señale, en coordinación con el IVSOP y los ayuntamientos, en los casos de ocupación irregular de áreas, lotes o predios destinados o susceptibles de destinarse a la vivienda, o que sean para desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, promoviendo y gestionando lo conducente, ante las autoridades competentes, en el caso de que la ocupación sea inducida por terceros y/o se obstaculice la solución legal de los conflictos por ellos generados;

XXXII.- Proponer los criterios y acciones ante las autoridades competentes, para el mejoramiento y regularización de los asentamientos humanos irregulares, promoviendo en su caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los ayuntamientos, el IVSOP o, si es el caso, con la Federación;

XXXIII.- Intervenir en la regulación del mercado de los terrenos y el de los inmuebles dedicados a la vivienda, la infraestructura y el equipamiento urbano, para evitar su especulación;

XXXIV.- Gestionar o resolver sobre el derecho de preferencia que le corresponda al Estado para la adquisición de terrenos ejidales, comunales o privados comprendidos en las zonas de reserva determinadas en los programas aplicables;

XXXV.- Ejecutar las decisiones del Gobernador del Estado que por sugerencia del Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado, del Instituto Cultural de Aguascalientes o de la propia SEGUOT, se establezcan como medidas necesarias dentro del marco de su competencia, tendentes a conservar y mejorar el patrimonio cultural de los centros de población de la Entidad;

XXXVI.- Apoyar al Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado y al Instituto Cultural de Aguascalientes en la elaboración del catálogo que contendrá el inventario general del patrimonio cultural del Estado y coadyuvar en su inscripción en la sección quinta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XXXVII.- Inspeccionar y vigilar, en coordinación con los ayuntamientos y el Instituto Cultural de Aguascalientes, la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural del Estado;

XXXVIII.- Coordinar las acciones de conservación y mejoramiento del patrimonio cultural del Estado, previstas en los programas que establece este Código, especialmente:

a) Proponer la articulación de las acciones, obras e inversiones de las dependencias y entidades del sector público, encargadas del rescate, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural en el Estado;

b) Unificar los criterios técnicos, jurídicos y administrativos, así como de coordinación y concertación de acciones, obrase inversiones; y

c) Proponer el análisis y evaluación de los programas de rescate, conservación y mejoramiento en zonas y monumentos del patrimonio cultural en el Estado;

XXXIX.- Elaborar, conducir, controlar y evaluar las políticas y el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, en coordinación con los ayuntamientos, la SICOM, la SMAE, la Secretaría de Gobierno del Estado, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y la Secretaría Estatal de Seguridad Pública;

XL.- Coordinar con las autoridades federales, estatales y municipales la realización de acciones, obras e inversiones en materia de movilidad urbana sustentable y transporte de carga y de pasajeros de competencia del Gobierno del Estado;

XLI.- Expedir conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, en coordinación con la SICOM, la Secretaría de Gobierno de la Administración Pública Estatal y los ayuntamientos, las normas técnicas y administrativas a que deben sujetarse la construcción y operación de obras, instalaciones y programas para la prestación del servicio público de transporte de pasajeros y de carga de competencia del Gobierno del Estado;

XLII.- Estudiar, planear y controlar el servicio público de transporte en todas sus modalidades, el servicio público especializado y el servicio público de estacionamiento y terminales de jurisdicción estatal, sin perjuicio de la competencia de los municipios;

XLIII.- Expedir los lineamientos generales para el otorgamiento, suspensión, rescate y revocación de las concesiones y permisos de trasporte público de pasajeros y de carga de competencia estatal, con el apoyo del Consejo Consultivo;

XLIV.- Integrar los expedientes para la tramitación de los permisos y concesiones que otorgue el Gobernador del Estado, para la prestación de servicios de autotransporte en las carreteras del Estado y vías de jurisdicción estatal, previo cumplimiento de lo dispuesto en este Código, y remitirlos a la Secretaría de Gobierno del Estado para su trámite conducente;

XLV.- Llevar el Registro de Concesiones, Permisos y Operadores del Servicio Público Local de Transporte de Pasajeros y de Carga en el Estado, en coordinación con la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Seguridad Pública del Estado;

XLVI.- Realizar estudios para la optimización del transporte colectivo y dictar y supervisar el cumpli-

miento de las normas para el mejor aprovechamiento de este;

XLVII.- Recomendar a las autoridades municipales competentes las acciones que en materia de ingeniería vial y movilidad urbana sustentable considere necesarias;

XLVIII.- Diseñar y autorizar las rutas del transporte público, en coordinación con los ayuntamientos, la SICOM, la Secretaría de Seguridad Pública del Estado y la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, así como determinar las rutas que utilizarán los concesionarios de transporte público en el Estado;

XLIX.- Realizar las acciones técnicas, jurídicas y operativas necesarias para el debido control y regulación del transporte en el Estado;

L.- Establecer las políticas y normas de operación de los paraderos del servicio público de transporte de pasajeros en el Estado; las alternativas de equipamiento de las áreas dedicadas al servicio del transporte, de sitios de transporte público de carga, taxis y autobús, así como las autorizaciones o permisos de cambios de unidades y las frecuencias y horarios de las unidades de transporte de carga y pasajeros, sin perjuicio de la competencia que corresponda a los municipios;

LI.- Autorizar, regular y sancionar la publicidad en los vehículos de transporte público y privado en el Estado;

LII.- Otorgar las autorizaciones, permisos y licencias que en materia de transporte público local de pasajeros y de carga sean de su competencia;

LIII.- Supervisar e inspeccionar la debida prestación del servicio público local de transporte de pasajeros y de carga en el Estado;

LIV.- Promover, organizar e impartir cursos y talleres de capacitación profesional y técnica para concesionarios y operadores del servicio público de transporte de pasajeros y carga de su competencia;

LV.- Aplicar periódicamente exámenes psicofísicos y médicos en coordinación con la Secretaría de Salud del Gobierno del Estado, a los conductores de los vehículos de los servicios públicos de transporte de pasajeros y de carga de su competencia;

LVI.- Autorizar las tarjetas de prepago o descuento para los usuarios del trasporte público colectivo de pasajeros y celebrar los convenios con los sectores social y privado para su implementación;

LVII.- Actuar a solicitud de partes, como árbitro y mediadora en los conflictos que se susciten entre los concesionarios o permisionarios o entre estos y los usuarios del transporte público de su competencia;

LVIII.- Asesorar, en coordinación con los ayuntamientos y en su caso, con las procuradurías, a los habitantes de las colonias, barrios, fraccionamientos y condominios en sus problemas relativos a la prestación de servicios urbanos, derivados del incumplimiento del presente Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

LIX.- Conocer y dar trámite en coordinación en su caso, con las procuradurías, a las denuncias populares que se le presenten con base a lo dispuesto en este Código;

LX.- Mediar y conciliar cuando se le solicite, en coordinación en su caso, con los ayuntamientos y las procuradurías, en asuntos, conflictos y controversias entre colonos, adquirentes de lotes, predios y viviendas, condóminos, fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

LXI.- Calificar las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y que sean de su competencia;

LXII.- Celebrar los convenios y contratos con los sectores público, social y privado para el debido ejercicio de sus atribuciones y ejecución de los programas de su competencia; y

LXIII.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 23.- El Gobernador del Estado en coordinación con los ayuntamientos, expedirá la reglamentación para la asignación a las unidades externas de supervisión, respecto de las obras de urbanización y edificación en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales con base en lo dispuesto en este Código. Dicha reglamentación deberá prever la supervisión única.

La citada reglamentación estatal deberá contemplar la comunicación y coordinación de los sistemas y procesos de verificación de la edificación de la vivienda, incluso para ligarlos a los realizados o financiados por los organismos promotores o que la financien y por tanto contar con una supervisión única.

ARTÍCULO 24.- Corresponde a los municipios por conducto de los ayuntamientos, en el ámbito de sus jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar, cancelar y evaluar los programas municipales de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de vivienda, así como los demás que de éstos se deriven;

II.- Formular y administrar la zonificación y el control de los usos y destinos del suelo que se deriven de la planeación municipal del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, de conformidad con las normas contenidas en este Código;

III.- Promover y planear el equilibrado y sustentable desarrollo de las diversas comunidades y centros de población del municipio, mediante una adecuada y efectiva planificación y zonificación de los mismos;

IV.- Coordinar el Programa Municipal con el Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y, en su caso, con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana;

V.- Gestionar y determinar conjuntamente con el Gobierno del Estado, con base en los programas, la adquisición y administración de reservas territoriales y suelo urbano, para la ejecución de los programas;

VI.- Promover ante el Ejecutivo Federal o el Gobernador del Estado, la expropiación de terrenos ejidales, comunales o privados o la desincorporación de bienes inmuebles federales o estatales para desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, que se requieran para la ejecución de los programas de alcance municipal;

VII.- Gestionar o resolver sobre el derecho de preferencia que le corresponda al municipio en su jurisdicción territorial, para la adquisición de terrenos ejidales, comunales o privados comprendidos en las zonas de reserva determinadas en los programas aplicables;

VIII.- Coordinar con la SEGUOT, la SICOM, la SMAE, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, el IVSOP y el INAGUA, la elaboración, ejecución, control, actualización, cancelación y evaluación de los programas;

IX.- Controlar y vigilar el aprovechamiento del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

X.- Proponer al Congreso del Estado, previo dictamen técnico de la SEGUOT, la fundación de centros de población, así como asignarlas categorías político-administrativas de las localidades, dentro de los límites de su jurisdicción;

XI.- Promover la participación de los sectores social y privado del municipio en la formulación, ejecución, modificación, actualización, cancelación y evaluación de los programas de alcance municipal;

XII.- Gestionar la inscripción de los programas de alcance municipal en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Registro Estatal de la Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio;

XIII.- Llevar el registro de los programas de alcance municipal para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

XIV.- Gestionar y promover el financiamiento para la realización de los programas de alcance municipal;

XV.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con las dependencias y entidades públicas correspondientes;

XVI.- Establecer el registro y control de los asentamientos humanos irregulares existentes en su respectiva jurisdicción;

XVII.- Controlar los programas de inversión pública del Gobierno Municipal, vigilando el cumplimiento de los mismos e informando sobre el ejercicio de la inversión al Órgano Superior de Fiscalización del Congreso del Estado;

XVIII.- Proponer, gestionar y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal las acciones necesarias para preservar y controlar el ambiente sustentable en los asentamientos humanos del Municipio;

XIX.- Promover y ejecutar obras para que todos los habitantes del municipio cuenten con una vivienda digna y decorosa, equipamiento, infraestructura y servicios adecuados y de calidad;

XX.- Proponer al Ejecutivo del Estado, la celebración de convenios con la Federación que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los programas de alcance municipal que se realicen dentro de su jurisdicción;

XXI.- Verificar que los fraccionadores y promotores de condominios y de desarrollos inmobiliarios especiales hayan cubierto los impuestos, aprovechamientos, derechos o contribuciones fiscales municipales que les correspondan; realizado las donaciones en la ubicación y dimensiones que les hayan determinado los ayuntamientos, así como constituido las garantías que les señala este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables;

XXII.- Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el Municipio, así como de las asociaciones que sus habitantes integren;

XXIII.- Emitir opinión sobre la autorización de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales que se realicen en su Municipio;

XXIV.- Determinar las áreas, lotes y predios que conforme a este Código deberán donar al municipio los fraccionadores y promotores de condominios y de desarrollos inmobiliarios especiales o en su caso, la dotación de equipamiento urbano en las áreas de donación;

XXV.- Determinar el aprovechamiento de las áreas, lotes y predios de donación de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, en congruencia con lo dispuesto en este Código y en los programas;

XXVI.- Municipalizar los fraccionamientos cuando se hayan cubierto los requisitos legales;

XXVII.- Vigilar que en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Código y la autorización respectiva;

XXVIII.- Promover o ejecutar fraccionamientos populares o de interés social y condominios de orden público;

XXIX.- Impedir, en coordinación con la SEGUOT y el IVSOP, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos o condominios al margen de este Código;

XXX.- Controlar que el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial municipal sea equilibrado y sustentable, para que beneficie en forma efectiva a todo el Municipio, evaluando periódicamente los resultados obtenidos;

XXXI.- Autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de áreas y predios en los casos de su competencia y conforme a lo dispuesto en este Código;

XXXII.- Emitir opinión a la SEGUOT sobre la modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio;

XXXIII.- Otorgar autorizaciones, licencias y permisos para construcción, reconstrucción, urbanización, remodelación, ampliación, conservación, mejoramiento, reparación, adaptación y demolición de inmuebles o para realizar obras, edificaciones, equipamiento, infraestructura e instalaciones o utilizar la vía pública, así como para la colocación y retiro de anuncios;

XXXIV.- Expedir las constancias municipales de información y de compatibilidad urbanística;

XXXV.- Enviar al INAGUA la información de la que tengan conocimiento sobre las discontinuidades, fallas y grietas geológicas manifestadas en la cabecera municipal y comunidades rurales del Municipio, para que sea integrada al sistema de información respectivo;

XXXVI.- Normar y autorizar la nomenclatura o toponimia para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y todo lugar o espacio público susceptible de asignarle una denominación, así como los números oficiales que le corresponden a los inmuebles ubicados dentro de su territorio;

XXXVII.- Por conducto de las unidades externas de supervisión, en coordinación con la SEGUOT, verificar y constatar la calidad de los materiales y trabajos realizados en las obras de urbanización y edificación, así como el avance de éstas en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales. Adicionalmente a lo anterior y de manera aleatoria supervisar directamente los proyectos autorizados;

XXXVIII.- Dictaminar en coordinación con la SEGUOT, las obras de urbanización en los fraccionamientos previamente a su municipalización y de los desarrollos inmobiliarios especiales, así como de los condominios, antes de entregarse a la administración de los mismos;

XXXIX.- Participar con la SEGUOT en la elaboración, ejecución, control y evaluación de las políticas y el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, que comprende la infraestructura vial, el transporte público local y los estacionamientos, en coordinación con la SICOM, la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Seguridad Pública del Estado;

XL.- Apoyar a la SEGUOT en la elaboración de las normas técnicas y administrativas a que deben sujetarse la construcción y operación de obras, instalaciones y programas para la prestación del servicio público de transporte de competencia del Gobierno del Estado;

XLI.- Instalar el Comité Municipal en los primeros tres meses de iniciar la administración del ayuntamiento;

XLII.- Elaborar los atlas de riesgos del municipio;

XLIII.- Conocer y dar trámite a las denuncias populares que se le presenten con base a lo dispuesto en este Código;

XLIV.- Mediar y conciliar cuando se les solicite, en coordinación en su caso, con la SEGUOT y las procuradurías, en asuntos, conflictos y controversias entre colonos, adquirentes de lotes, predios y viviendas, condóminos, fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XLV.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el municipio para que sean compatibles con la legislación y programas aplicables;

XLVI.- Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y transporte en su jurisdicción y de acuerdo con su competencia;

XLVII.- Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XLVIII.- Fungir como miembros propietarios de la Comisión Estatal, de la Comisión de Vivienda y de las comisiones de conurbación intraestatales que se establezcan; y

XLIX.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 25.- Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio a través de los cabildos o con el control y evaluación de estos.

ARTÍCULO 26.- Los ayuntamientos, para el ejercicio de las atribuciones que les confiere este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se apoyarán y delegarán las facultades que sean de su competencia en las dependencias administrativas a su cargo, en especial en la Dirección y en el Comité Municipal.

ARTÍCULO 27.- Los ayuntamientos, de conformidad con la competencia que les otorga este Código en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Federal y los correlativos de la Constitución Política del Estado, tomando en cuenta las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como su capacidad administrativa, técnica y financiera, podrán convenir con el Gobierno del Estado la coordinación que en cada caso corresponda, a efecto de que el Ejecutivo del Estado ejerza por un tiempo y materia determinados, atribuciones municipales. Los convenios que al efecto se suscriban deberán estar autorizados por el Cabildo respectivo y serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 28.- Los ayuntamientos con la finalidad de hacer efectiva la aplicación de las disposiciones de este Código, en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda incluirán en sus códigos municipales un libro único; procurando que esas disposiciones reglamentarias en la medida de lo posible se homologuen en todos los municipios del Estado, con la finalidad de unificar la regulación en estas materias y evitar que sea dispersa, incongruente, contradictoria y obsoleta.

Dentro del citado libro único, los ayuntamientos incluirán con base en lo dispuesto en este Código y en el Reglamento Estatal que de este deriva, la reglamentación municipal complementaria para la asignación a las unidades externas de supervisión, respecto de las obras de urbanización, construcción y edificación en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales ubicados en su jurisdicción territorial. Dicha reglamentación municipal deberá prever la supervisión única.

La citada reglamentación municipal deberá contemplar la comunicación y coordinación de los sistemas y procesos de verificación de la edificación de la vivienda, incluso para ligarlos a los realizados o financiados por los organismos promotores o que la financien y por tanto contar con una supervisión única.

ARTÍCULO 29.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos promoverán la celebración de acuerdos y convenios de coordinación y concertación con los sectores público, social y privado, a efecto de ejercer las atribuciones que les otorga este código, así como para fomentar la realización de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda.

ARTÍCULO 30.- La SICOM tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Participar y opinar en la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización, cancelación y evaluación de los programas de alcance estatal;

II.- Asesorar a los ayuntamientos, cuando estos lo soliciten, en la elaboración de proyectos, ejecución, control y evaluación de obras públicas de carácter municipal;

III.- Formular los programas estatales de obras públicas y de infraestructura, en coordinación con la SEGUOT, los ayuntamientos y la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos;

IV.- Proyectar, ejecutar, mantener, conservar y operar, directamente o a través de terceros, las obras y servicios públicos que realice la Administración Pública Estatal;

V.- Fomentar la construcción de obras públicas prioritarias de acuerdo con los programas, formulando los estudios, proyectos y presupuestos de las mismas;

VI.- Proponer, en coordinación con la SEGUOT, el IVSOP y los ayuntamientos, la adquisición de reservas territoriales que se requieran para la ejecución de los programas de obras y servicios públicos, de acuerdo con los programas que dispone este Código;

VII.- Coordinarse con las autoridades municipales, la SEGUOT y la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos a fin de ejecutar los programas estatales de obras públicas en los municipios de la Entidad;

VIII.- Coordinarse con la SEGUOT, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y con los ayuntamientos de la Entidad, para la programación y presupuestación de obras y servicios públicos que se realicen en el Estado;

IX.- Registrar y clasificar los proyectos de inversión que se formulen, y el catálogo de las obras y servicios públicos que se ejecuten, con objeto de contar con el material idóneo que permita su adecuada programación, presupuestación, control y evaluación;

X.- Ejecutar las obras y servicios públicos que hayan sido aprobados, conforme a los planes y programas correspondientes;

XI.- Participar con la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos y la SEGUOT con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en la programación y presupuestación de las obras, acciones y servicios que sean materia de convenios con el Gobierno del Estado, asesorando en la elaboración de dichos convenios;

XII.- Participar en la gestión y promoción de financiamientos para la realización de las obras y servicios públicos;

XIII.- Colaborar con la SMAE, la SEGUOT y con los ayuntamientos en la realización de los estudios que se requieran para prevenir el impacto ambiental que pueda tener la ejecución de las obras públicas y la prestación de los servicios públicos estatales;

XIV.- Realizar en coordinación con la Secretaría de Gobierno y la SEGUOT, los trámites necesarios cuando se trate de inmuebles afectables para la ejecución de obras públicas, determinando con el ayuntamiento respectivo las afectaciones necesarias para uso de vialidades;

XV.- Participar con la SEGUOT en la elaboración, ejecución, control y evaluación de las políticas y el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, que comprende la infraestructura vial, el transporte público local de pasajeros y de carga y los estacionamientos, en coordinación con los ayuntamientos, la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Seguridad Pública del Estado;

XVI.- Apoyar a la SEGUOT en la elaboración de las normas técnicas y administrativas a que deben sujetarse la construcción y operación de obras, instalaciones y programas para la prestación del servicio público de transporte de competencia del Gobierno del Estado; y

XVII.- Las demás que le señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 31.- En el Estado se promoverá el establecimiento de procuradurías de desarrollo urbano y ordenamiento territorial a nivel estatal, de zona conurbada y metropolitana y/o en los municipios con mayor grado de urbanización, como instancias administrativas encargadas de recibir y canalizar, así como emitir recomendaciones e imponer medidas de seguridad y sanciones, respecto de las quejas, denuncias y peticiones de la ciudadanía por el incumplimiento de la legislación, programas y demás disposiciones jurídicas en materia de asentamien-

tos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y regularización de la tenencia de la tierra urbana.

ARTÍCULO 32.- Las procuradurías tendrán, entre otras, las siguientes atribuciones:

I.- Prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos y promotores, que le soliciten apoyo, en asuntos relativos a la aplicación de este Código, demás disposiciones jurídicas aplicables y de los programas;

II.- Realizar las acciones necesarias para la defensa de la integridad de los bienes del patrimonio cultural y natural de la entidad y de los municipios;

III.- Asesorar, cuando así se le solicite, a los organismos ciudadanos en la promoción de recursos administrativos y procedimientos jurisdiccionales;

IV.- Canalizar ante la autoridad competente, las quejas, denuncias y peticiones ciudadanas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, así como darles el seguimiento correspondiente;

V.- Asesorar, conocer y dar trámite a las denuncias populares que se le presenten con base en lo dispuesto en este Código;

VI.- Emitir recomendaciones y sugerencias en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, a las dependencias y entidades del Gobierno del Estado y/o a los ayuntamientos, sin efectos vinculatorios, para mejorar y eficientar la aplicación y cumplimiento de este Código, las demás disposiciones jurídicas aplicables y los programas;

VII.- Practicar visitas de verificación en el ámbito de su jurisdicción y competencia, en las colonias, barrios, fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, así como asentamientos humanos irregulares, con la finalidad de constatar hechos o circunstancias a efecto de emitir sus recomendaciones e imponer medidas de seguridad y sanciones;

VIII.- Imponer medidas de seguridad y sanciones en el ámbito de su jurisdicción y competencia;

IX.- Solicitar a las autoridades estatales y/o municipales información relativa a la expedición, aplicación y revisión de los programas aplicables previstos en este Código;

X.- Presentar al Gobernador del Estado, a la Comisión Estatal, la Comisión de Conurbación y Zona Metropolitana y/o al ayuntamiento o ayuntamientos respectivos, cuando así se lo requieran, informe relativo a la aplicación de normas y programas que ordenan y regulan los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda en el Estado, en el municipio o municipios correspondientes y/o en la zona conurbada y metropolitana;

XI.- Mediar y conciliar en asuntos, conflictos y controversias entre colonos, adquirentes de lotes, predios y viviendas, condóminos, fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XII.- Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

XIII.- Promover investigaciones académicas en coordinación con las instituciones de educación superior que operen en el Estado, para apoyar la participación social y la gestión del desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

XIV.- Realizar acciones de orientación, capacitación y difusión relacionados con el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

XV.- Promover la capacitación de servidores públicos estatales y municipales, peritos, unidades externas de supervisión y gestores que participan en las acciones de urbanización y edificación;

XVI.- Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

XVII.- Promover la participación de los grupos sociales en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, por parte de las autoridades estatales y municipales;

XVIII.- Intervenir en la elaboración y suscripción de convenios para la ejecución de obras de urbanización en los asentamientos humanos sujetos a su regularización en términos de lo dispuesto en este Código y demás legislación aplicable;

XIX.- Solicitar se determinen y apliquen las sanciones administrativas en que incurran los servidores públicos, previstas en este Código y las demás que se señalen en otras normas jurídicas que les resulte competencia para aplicarlas;

XX.- Orientar, informar y asesorar a los condóminos, poseedores o compradores en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de conformidad a lo establecido en este Código;

XXI.- Observar el debido cumplimiento del Título Séptimo denominado “Del Régimen de Propiedad en Condominio” de este Código;

XXII.- Orientar, informar y asesorar a los promotores, administradores y condóminos, respecto de las disposiciones de los reglamentos de administración del condominio, escrituras constitutivas y acuerdos tomados en asambleas generales de condóminos;

XXIII.- Registrar los reglamentos de administración de los condominios y sus modificaciones, las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios Públicos del Estado le notifiquen la información sobre dichos inmuebles;

XXIV.- Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;

XXV.- Orientar y capacitar a los condóminos, poseedores y administradores, en la elaboración de convocatorias para la celebración de asambleas generales de condóminos, de conformidad con este Código; asimismo y a petición de estos asistir a la sesión de la asamblea general en calidad de asesor;

XXVI.- Autorizar y registrar el libro de actas de la asamblea general de condóminos, de conformidad con este Código;

XXVII.- Capacitar y certificar a los administradores dependiendo sus servicios que presten de conformidad con lo establecido en este Código;

XXVIII.- Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de este Código en lo concerniente al Régimen de Propiedad en Condominio; interpretación de la escritura constitutiva, del reglamento de administración del condominio, de los acuerdos de la asamblea general de condóminos y demás que se presenten;

XXIX.- Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso administrativo en atención a los casos enunciados en la fracción anterior, aplicando en su caso las medidas de apremio y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con este Código, las facultades que le otorgue la normatividad de su creación, y de manera supletoria lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado;

XXX.- Coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de este Código;

XXXI.- Una vez agotados los procedimientos establecidos en este Código y a efecto de resarcir los daños ocasionados al quejoso, orientar e indicar la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir;

XXXII.- Organizar y promover cursos, talleres, foros de consulta y asesoría, con la finalidad de fomentar la sana convivencia a través de la cultura condominal y así prevenir conflictos;

XXXIII.- Elaborar encuestas y sondeos de opinión para sugerir las modificaciones a los procedimientos administrativos, cuya finalidad es lograr la simplificación y mejor atención a los ciudadanos;

XXXIV.- Conocer y aplicar las disposiciones contenidas en el Título Décimo Séptimo de este Código;

XXXV.- Ejercer las facultades que en materia de protección de medio ambiente le conceda el decreto de su creación; y

XXXVI.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 33.- La Comisión Estatal es un órgano público de consulta, coordinación, apoyo técnico, decisión y participación social en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, la cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad capital del Estado y con jurisdicción en toda la Entidad.

ARTÍCULO 34.- La Comisión Estatal se integra por los siguientes miembros permanentes:

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

II.- Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial de la Administración Pública del Estado;

III.- Los presidentes municipales y en su caso, de los IMPLANES, cuando se analicen asuntos de sus municipios;

IV.- Un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal:

a) Secretaría de Finanzas del Estado;
b) SICOM;
c) SMAE;
d) Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos;
e) IVSOP;
f) INAGUA;
g) Instituto Catastral del Estado; y
h) Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V.- Se invitará a un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, quienes también serán miembros permanentes:

a) Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano;
b) Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
c) Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
d) Comisión Nacional del Agua;
e) Comisión Federal de Electricidad;
f) Procuraduría Agraria;
g) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
h) Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
i) Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
j) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos;
k) Comisión Nacional para la Regularización de la Tenencia de la Tierra; y
l) Registro Agrario Nacional.

VI.- Un diputado representante del Congreso del Estado;

VII.- Un representante de la Universidad Autónoma de Aguascalientes; y

VIII.- Se invitará a un representante de las siguientes organizaciones de los sectores privados:

a) Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Aguascalientes;

b) Cámara Nacional para el Desarrollo de la Industria de la Vivienda, Delegación Aguascalientes;

c) Colegio de Arquitectos del Estado;

d) Colegio de Ingenieros Civiles del Estado;

e) Colegio de Urbanistas del Estado; y

f) Colegio de Notarios del Estado.

El Presidente de la Comisión Estatal cuando lo considere necesario podrá invitar a otros miembros permanentes de la misma o modificar o cancelar alguno de los señalados en este Artículo.

ARTÍCULO 35.- Cada miembro permanente a que se refiere el Artículo anterior, designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales y, en todo caso, será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de la Comisión Estatal.

El desempeño de los cargos a que se refiere este Artículo será honorífico.

ARTÍCULO 36.- El Presidente de la Comisión Estatal podrá invitar a las sesiones de la misma, con voz pero sin voto, a un participante eventual que considere conveniente, de alguna dependencia o entidad del sector público u organismo del sector privado o social.

ARTÍCULO 37.- La Comisión Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Expedir lineamientos generales de política urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio para el Estado;

II.- Opinar sobre los proyectos de programas estatales y municipales que le sometan las autoridades competentes y proponer su actualización, adecuación o cancelación;

III.- Evaluar las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia e impacto considere conveniente conocer;

IV.- Autorizar y revocar los fraccionamientos de terrenos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio, en los casos establecidos en este Código;

V.- Expedir lineamientos generales sobre el fraccionamiento, relotificación, subdivisión y fusión de áreas y predios para el Estado, así como de constitución de condominios y de desarrollos inmobiliarios especiales;

VI.- Decidir en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando entre la SEGUOT, la SICOM, el IVSOP, el INAGUA y/o los ayuntamientos exista diferencia de criterio en cuanto al tratamiento de un asunto estatal y/o municipal en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

VII.- Crear para asesoramiento y apoyo los grupos técnicos o subcomisiones que sean necesarias;

VIII.- Analizar las observaciones o propuestas que le formulen la SEGUOT, el IVSOP, los ayuntamientos y en su caso, las procuradurías, originadas por la demanda o queja ciudadana, respecto al desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio;

IX.- Vigilar el buen funcionamiento del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

X.- Proponer normas y criterios generales para homologar y simplificarlos procedimientos y criterios de expedición de autorizaciones, permisos y licencias para construir, reconstruir, ampliar, reparar, modificar, urbanizar, conservar, mejorar, adaptar o demoler inmuebles, obras de urbanización, de infraestructura, equipamiento y vivienda o edificaciones en general, así como para instalar o retirar anuncios;

XI.- Analizar las propuestas para la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano e industrial y la infraestructura y el equipamiento urbano, que coadyuven a regular el crecimiento sustentable y ordenado de los centros de población, aprovechando al máximo la aptitud del suelo y la infraestructura, el equipamiento y los servicios existentes o proyectados;

XII.- Realizar estudios orientados a plantear la normatividad del aprovechamiento del suelo y las reservas territoriales, a fin de promover la regulación y zonificación de la propiedad en los centros de población, que permita la adecuada, transparente y sustentable determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como el control de los cambios de uso del suelo;

XIII.- Estudiar los problemas que en materia de reservas territoriales enfrenten los gobiernos Federal, Estatal y municipales, a efecto de proponer normas, criterios y políticas orientadas a satisfacer sus necesidades;

XIV.- Plantear en coordinación con el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, las comisiones de planeación del desarrollo municipal, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, los ayuntamientos y en su caso, con los Implanes, la programación de acciones, obras e inversiones derivadas de la implementación de los programas, destinadas al suministro oportuno y adecuado de infraestructura, equipamiento y servicios, que propicien la ocupación ordenada de las reservas territoriales;

XV.- Supervisar a los ayuntamientos en materia de planeación urbana, a efecto de verificar que sus acciones, obras e inversiones sean congruentes con los programas de alcance estatal;

XVI.- Instrumentar en coordinación con la SEGUOT, IVSOP, el municipio que corresponda, la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y la Comisión Nacional del Agua, las

acciones necesarias para evitar la proliferación de los asentamientos humanos irregulares en el Estado como medida preventiva y regularizar los existentes como medida correctiva de dicho fenómeno, difundiendo entre los interesados la normatividad correspondiente, con la finalidad de encauzar acciones, obras e inversiones para el mejoramiento de esos asentamientos; y

XVII.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 38.- Cada uno de los presidentes municipales contará con un voto en las sesiones de la Comisión Estatal, cuando se analicen proyectos, programas, obras o acciones a realizar dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTÍCULO 39.- Las decisiones de la Comisión Estatal se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno de los asistentes y cada uno de sus miembros permanentes tendrá voz y voto; excepto en el caso previsto en el Artículo anterior.

El Presidente de la Comisión Estatal tendrá voto de calidad, en caso de empate. Asimismo, contará con derecho de veto para la presentación de algún asunto a la consideración de la Comisión Estatal y estará facultado para suspender la resolución de algún dictamen o la terminación anticipada de una sesión.

ARTÍCULO 40.- La Comisión Estatal deberá de sesionar cuando menos bimestralmente, a menos que no haya los suficientes asuntos a tratar, con la asistencia mínima del 50% más uno de sus miembros permanentes; para tal efecto, será la SEGUOT, a través de la Secretaría Técnica de la Comisión, quien citará a sus miembros, informándoles sobre el Orden del Día con un mínimo de tres días hábiles de anticipación a la sesión respectiva.

ARTÍCULO 41.- El reglamento interior que para el efecto expida el Presidente de la Comisión Estatal regulará la organización y el funcionamiento de la misma.

ARTÍCULO 42.- Los institutos municipales o metropolitanos de planeación de los municipios que cuenten con ellos, tienen la organización y las atribuciones que les señalen las disposiciones jurídicas que los hayan establecido, los cuales coadyuvarán con los ayuntamientos y el Gobierno del Estado en la administración de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en sus jurisdicciones territoriales municipales o en las zonas conurbadas y metropolitanas.

ARTÍCULO 43.- El IVSOP es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, de carácter técnico y operativo, que cuenta con las atribuciones, integración y funcionamiento que establece su Ley Orgánica y que deberá ajustarse en sus actividades a lo dispuesto en este Código y en los programas que regula el mismo.

ARTÍCULO 44.- El INAGUA tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Efectuar en coordinación con la SEGUOT, la SICOM y la SMAE, los estudios sobre el comportamiento dinámico de las discontinuidades geológicas y sus posibles ramificaciones, así como formular un sistema de información que contenga el registro de la ubicación de las discontinuidades manifestadas en el territorio del Estado, tanto en cabeceras municipales como en comunidades rurales, incluyendo su actualización periódica y su difusión accesible a la ciudadanía.

Dicha información deberá enviarse cuatrimestralmente a los ayuntamientos, a la SEGUOT y a la SMAE, y en caso de presentarse comportamientos dinámicos extraordinarios, deberá informar de manera inmediata a estos, así como a las dependencias y entidades competentes;

II.- Apoyar y asesorar a los ayuntamientos en la construcción, conservación, operación y administración de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento; y

III.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 45.- Los comités municipales son órganos auxiliares de la autoridad municipal, con carácter honorario y su función primordial será asesorar y apoyar en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, así como representar los intereses de los particulares, cuando por el sistema de cooperación se tenga que coordinar su actividad con la de las autoridades estatales y municipales en todo lo relativo a la ejecución de obras y servicios urbanos.

ARTÍCULO 46.- Los comités municipales, tendrán jurisdicción en el municipio que les corresponda y funcionarán permanentemente, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se integrarán por los siguientes miembros permanentes:

I.- Un Presidente, que será el Presidente Municipal del ayuntamiento correspondiente;

II.- Un Secretario Técnico, que será el Director Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente;

III.- Un representante de la SEGUOT;

IV.- Un representante de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal; y

V.- Un representante de cada una de las cámaras, colegios, asociaciones u organizaciones del sector privado y social, que a juicio del Presidente del Comité deban integrarse al mismo, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Municipio.

El Presidente del Comité Municipal cuando lo considere necesario podrá invitar a otros miembros permanentes de la misma o modificar o cancelar alguno de los señalados en este Artículo.

Por cada miembro propietario se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales. El Secretario Técnico suplirá las faltas temporales del Presidente del Comité Municipal.

El desempeño de los cargos a que se refiere este Artículo será honorífico.

ARTÍCULO 47.- El Presidente del Comité Municipal podrá invitar a las sesiones del mismo, con voz pero sin voto, a un participante eventual que considere conveniente, de alguna dependencia o entidad del sector público u organismo del sector privado o social.

ARTÍCULO 48.- El Secretario Técnico del Comité Municipal citará a sus miembros permanentes, informándoles sobre el Orden del Día con un mínimo de tres días hábiles de anticipación a la sesión respectiva.

Las decisiones de los comités municipales se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno de los asistentes y cada uno de sus miembros permanentes tendrá voz y voto. El Presidente Municipal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

ARTÍCULO 49.- El reglamento interior que para el efecto expida el Cabildo del municipio respectivo, señalará la organización y funcionamiento interno del Comité Municipal.

ARTÍCULO 50.- Los comités municipales coordinarán sus acciones con la Comisión Estatal, el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y las comisiones de planeación para el desarrollo municipal, a efecto de lograr la congruencia y coordinación en las acciones, obras, inversiones y servicios en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda que realicen los gobiernos Estatal y municipales, así como se propicie la implementación de los programas que establece este Código.

Asimismo, solicitarán cuando lo consideren necesario, la opinión de la Comisión Estatal en todo dictamen o resolución que emitan.

ARTÍCULO 51.- Los comités municipales tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Asesorar y apoyar a los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, así como opinar respecto de los programas de alcance municipal, promoviendo la participación de los sectores público, social y privado;

II.- Realizar estudios y propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra urbana;

III.- Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario en los centros de población del Municipio;

IV.- Representar los intereses de la comunidad del Municipio, cuya cooperación es necesaria para la ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

V.- Proponer a las autoridades municipales la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de cooperación particular o bajo el sistema de imposición fiscal, de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población;

VI.- Promover y organizar la cooperación de los particulares o la recaudación impositiva con las autoridades estatales y municipales en materia de obras y servicios urbanos;

VII.- Gestionar el apoyo de las autoridades federales y estatales, así como de instituciones y de personas privadas, en todo aquello que implique el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio del Municipio;

VIII.- Opinar sobre los estudios técnicos necesarios, para llevar a cabo obras o servicios municipales o intermunicipales, con la cooperación o contribución económica de los particulares;

IX.- Opinar sobre las bases de las convocatorias de concurso para la contratación de obras y servicios en los Municipios, que vayan a ser realizados bajo los sistemas de cooperación o imposición fiscal; y

X.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 52.- Una vez declarada por convenio una zona de conurbación intraestatal en los términos de este Código, se integrará una Comisión de Conurbación, con carácter permanente, que funcionará como órgano auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones, obras e inversiones con los sectores público, social y privado para promover la ejecución, control y evaluación del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana.

ARTÍCULO 53.- Las comisiones de conurbación intraestatales se integrarán por:

I.- El Gobernador del Estado, quien las presidirá;

II.- Los presidentes de los municipios involucrados en la zona conurbada y metropolitana respectiva;

III.- Un secretario técnico, que será el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial de la Administración Pública del Estado; y

IV.- Los representantes de las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales y de los sectores público, social y privado, involucrados en el ordenamiento del territorio, asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, que a juicio de los presidentes de las comisiones tengan relación con la zona conurbada y metropolitana respectiva. Se invitará a representantes de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

Por cada representante propietario se designará un suplente, que los sustituirá en sus faltas temporales.

En todo caso será el Secretario Técnico quien supla las faltas del Presidente de las comisiones de conurbación intraestatales.

El desempeño de los cargos a que se refiere este Artículo será honorífico.

ARTÍCULO 54.- Las comisiones de conurbación intraestatales deberán expedir su reglamento interior en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de su integración por convenio.

ARTÍCULO 55.- Las comisiones de conurbación intraestatales sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de la mitad de sus integrantes. Por cada representante propietario se designará un suplente.

Las decisiones de las comisiones se tomarán por mayoría de votos en el seno de las mismas; los presidentes de las comisiones tendrán voto de calidad en caso de empate.

Si una decisión no afecta directamente a alguno de sus miembros y estos así lo expresan, solo será válida para las partes implicadas, sin que lo sea para las demás.

ARTÍCULO 56.- Las comisiones de conurbación intraestatales tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, aprobar mediante convenio, modificar, implementar, cancelar y evaluar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana y sus derivados;

II.- Vigilar el cumplimiento de los programas de ordenación de las zonas conurbadas y metropolitanas intraestatales y los programas de desarrollo metropolitano correspondientes;

III.- Instruir al Secretario Técnico de las comisiones de conurbación para que realice la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción de los programas de ordenación de las zonas conurbadas y metropolitanas intraestatales y los programas de desarrollo metropolitano correspondientes en el Registro Público de la Propiedad del Estado y en el Registro Estatal de Planeación del Estado y municipales respectivos;

IV.- Participar en la elaboración de los programas subregionales de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo espacio de aplicación esté comprendido dentro del territorio de la zona conurbada, así como sus proyectos de modificación;

V.- Proponer proyectos urbanos específicos de alcance metropolitano, no previstos en el programa de zona conurbada y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa;

VI.- Incorporar uno o más municipios a las zonas metropolitanas existentes, tomando en cuenta su composición demográfica, urbana, social y económica;

VII.- Dictaminar previa solicitud expresa del ayuntamiento correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas de carácter secundario y de mayor jerarquía;

VIII.- Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan tomado en las comisiones;

IX.- Opinar sobre las obras de equipamiento e infraestructura urbana, que por su importancia deban conocer las comisiones, a criterio de los miembros de la misma;

X.- Proponer el criterio o resolución, cuando entre los gobiernos estatal y municipales, exista diferencia de opinión en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos en la zona conurbada y metropolitana;

XI.- Analizar las observaciones o proposiciones que les formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada y metropolitana;

XII.- Formular, aprobar y en su caso modificar su reglamento interior; y

XIII.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 57.- Las comisiones de conurbación interestatales que se constituyan, se integrarán y funcionarán con base en lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el convenio que para tal efecto celebren la Federación, los estados y municipios involucrados en la zona conurbada respectiva.

ARTÍCULO 58.- Los ayuntamientos en coordinación con el Gobierno del Estado, podrán convenir el establecimiento y operación de institutos metropolitanos de planeación en las zonas conurbadas intraestatales.

ARTÍCULO 59.- Las comisiones de conurbación intraestatales podrán convenir la creación de una subcomisión de desarrollo metropolitano a efecto de coordinar las acciones, obras e inversiones que se deriven del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana respectiva.

El desempeño de los cargos a que se refiere este Artículo será honorífico.

ARTÍCULO 60.- La Comisión de Vivienda es un órgano público de consulta, coordinación, apoyo técnico y participación social en materia de vivienda, la cual funcionará permanentemente en su sede de la Ciudad capital del Estado y con jurisdicción en toda la Entidad.

ARTÍCULO 61.- La Comisión de Vivienda se integra por los siguientes miembros permanentes:

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

II.- Un Vicepresidente, que será el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial de la Administración Pública Estatal;

III.- Un Secretario Técnico, que será el Director General del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado;

IV.- Los presidentes municipales cuando se analicen asuntos de sus municipios;

V.- Un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal:

a) Secretaría de Finanzas del Estado;

b) SICOM;

c) SMAE;

d) Secretaría de Desarrollo Económico del Estado;

e) Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos;

f) INAGUA;

g) Instituto Catastral del Estado; y

h) Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VI.- Se invitará a un representante de las siguientes dependencias y entidades de la Administración Pública Federal:

a) Secretaría de Desarrollo Social;

b) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;

c) Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicios del Estado;

d) Comisión Nacional del Agua;

e) Comisión Federal de Electricidad;

f) Procuraduría Agraria;

g) Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;

h) Instituto Nacional de Estadística y Geografía; y

i) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos;

VII.- Un diputado representante del Congreso del Estado;

VIII.- Un representante de la Universidad Autónoma de Aguascalientes; y

IX.- Se invitará a un representante de las siguientes organizaciones de los sectores privados:

a) Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Aguascalientes;

b) Cámara Nacional para el Desarrollo de la Industria de la Vivienda, Delegación Aguascalientes;

c) Colegio de Arquitectos del Estado;

d) Colegio de Ingenieros Civiles del Estado;

e) Colegio de Urbanistas del Estado; y

f) Colegio de Notarios del Estado.

El Presidente de la Comisión de Vivienda cuando lo considere necesario podrá invitar a otros miembros permanentes de la misma o modificar o cancelar alguno de los señalados en este artículo.

ARTÍCULO 62.- Cada miembro permanente a que se refiere el artículo anterior, designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales y, en todo caso, será el Vicepresidente quien supla las faltas del Presidente de la Comisión de Vivienda.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo será honorífico.

ARTÍCULO 63.- El Presidente de la Comisión de Vivienda podrá invitar a las sesiones de la misma, con voz pero sin voto, a un participante eventual que considere conveniente, de alguna dependencia o entidad del sector público u organismo del sector privado o social.

ARTÍCULO 64.- La Comisión de Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Coordinar y concertar acciones, obras y servicios entre los sectores público, social y privado para fomentar la vivienda en el Estado;

II.- Expedir lineamientos generales de política de vivienda para el Estado;

III.- Opinar sobre los proyectos de programas de vivienda que le sometan las autoridades competentes y proponer su actualización, adecuación o cancelación;

IV.- Decidir en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando entre la SEGUOT, la SICOM, el IVSOP, el INAGUA y/o los ayuntamientos exista diferencia de criterio en cuanto al tratamiento de un asunto estatal y/o municipal en materia de vivienda;

V.- Crear para asesoramiento y apoyo los grupos técnicos o subcomisiones que sean necesarias;

VI.- Analizar las observaciones o propuestas que le formulen la SEGUOT, el IVSOP, los ayuntamientos y en su caso, las procuradurías, originadas por la demanda o queja ciudadana, respecto a la vivienda;

VII.- Coadyuvar con la Comisión Estatal en la vigilancia del buen funcionamiento del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

VIII.- Proponer a la Comisión Estatal normas y criterios generales para homologar y simplificarlos procedimientos y criterios de expedición de autorizaciones, permisos y licencias para construir, reconstruir, ampliar, reparar, modificar, urbanizar, conservar, mejorar, adaptar o demoler inmuebles, obras de urbanización, de infraestructura, equipamiento y vivienda o edificaciones en general;

IX.- Analizar las propuestas para la constitución de reservas territoriales para la vivienda, que coadyuven a regular el crecimiento sustentable y ordenado de los centros de población, aprovechando al máximo la aptitud del suelo y la infraestructura, el equipamiento y los servicios existentes o proyectados;

X.- Promover la edificación de vivienda de interés social, así como la adquisición de reservas territoriales para ese fin;

XI.- Fomentar, en coordinación con el Gobierno Federal, el IVSOP y los ayuntamientos, la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de la vivienda;

XII.- Plantear en coordinación con el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, las comisiones de planeación del desarrollo municipal y la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, la programación de acciones, obras e inversiones

DOCUMENTO SOLO PARA CONSULTA

derivadas de la implementación de los programas y proyectos, destinadas al suministro oportuno y adecuado de infraestructura, equipamiento y servicios en los conjuntos habitacionales para propiciar desarrollos certificados; y

XIII.- Las demás que le señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 65.- Cada uno de los presidentes municipales contarán con un voto en las sesiones de la Comisión de Vivienda, cuando se analicen proyectos, programas, obras o acciones a realizar dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTÍCULO 66.- Las decisiones de la Comisión de Vivienda se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno de los asistentes y cada uno de sus miembros permanentes tendrá voz y voto; excepto en el caso previsto en el Artículo anterior.

El Presidente de dicha Comisión tendrá voto de calidad en caso de empate. Asimismo, contará con derecho de veto para la presentación de algún asunto a la consideración de la misma y estará facultado para suspender la resolución de algún dictamen o la terminación anticipada de una sesión.

ARTÍCULO 67.- La Comisión de Vivienda deberá de sesionar cuando menos trimestralmente, a menos que no haya los suficientes asuntos a tratar, con la asistencia mínima del 50% más uno de sus miembros permanentes; para tal efecto, será la SEGUOT conjuntamente con el IVSOP, quienes citarán a sus miembros, informándoles sobre el Orden del Día con un mínimo de tres días hábiles de anticipación a la sesión respectiva.

ARTÍCULO 68.- El reglamento interior que para el efecto expida el Presidente de la Comisión de Vivienda regulará la organización y el funcionamiento de la misma.

ARTÍCULO 69.- El Consejo Consultivo es un órgano de consulta técnica y de apoyo en materia del transporte de pasajeros y de carga, en vialidades o caminos de jurisdicción local y se integrará por:

I.- Un Presidente, que será el Secretario de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial de la Administración Pública del Estado;

II.- Un Secretario técnico, que será el Director General de Transporte Público de la SEGUOT;

III.- Cinco vocales, que serán representantes de las secretarías de Gobierno, de Infraestructura y Comunicaciones, de Seguridad Pública, de Medio Ambiente y de Salud de la Administración Pública del Estado;

IV.- Un representante de cada uno de los ayuntamientos del Estado;

V.- Se invitará como vocal al Director General del Centro de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal en el Estado;

VI.- Un representante de cada una de las siguientes modalidades del transporte público local:

a) Vehículos de alquiler;

b) Camionetas de carga;

c) Transporte de materiales;

d) Transporte colectivo foráneo;

e) Autobuses urbanos;

f) Transporte de personal; y

g) Transporte escolar.

VII.- Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles y del Colegio de Urbanistas del Estado.

Por cada miembro propietario se nombrará un suplente.

Los representantes de los ayuntamientos serán designados por cada uno de los presidentes municipales.

ARTÍCULO 70.- Los representantes de las organizaciones de prestadores del servicio de transporte público estatal deberán reunir los siguientes requisitos:

I.- Ser mayores de edad;

II.- Ser reconocidos como auténticos prestadores del servicio de transporte público en el Estado;

III.- No ostentar cargo alguno en la mesa directiva de su respectivas organizaciones; y

IV.- Ser de reconocida honorabilidad y solvencia moral.

Los representantes de las organizaciones durarán en su cargo un año y ninguna organización podrá acreditar más de un representante.

La designación de los representantes de las organizaciones de prestadores de servicio de transporte público se hará mediante el sistema de insaculación, observándose las siguientes reglas:

a) En el transcurso del primer mes del año, después de la aprobación de este Código, el Presidente del Consejo Consultivo, convocará a las organizaciones de prestadores de servicio de transporte público estatal reconocidas para que propongan una terna para candidato a representante de su organización, lo que deberá hacer dentro de los tres días siguientes a la fecha de la convocatoria respectiva, en caso contrario, se entenderá que no desean hacer uso de este derecho;

b) El Presidente del Consejo Consultivo, comunicará a las organizaciones lugar, día y hora en que se llevará a cabo el proceso de insaculación; y

c) El día y hora señalados, el Presidente del Consejo Consultivo, asistido del Secretario Técnico, separará las propuestas por tipo de servicio público de transporte, hecho lo cual depositará las boletas que contengan los nombres de los candidatos propuestos en sobre debidamente cerrado. Acto continuo y previa designación de un escrutador se procederá a sacar los sobres depositados, y de acuerdo al orden en que hayan salido se procederá a su apertura, quedando acreditado el primero como representante propietario y el segundo como su respectivo suplente. Se tomará nota del resultado y se tendrán por acreditados de inmediato, expidiéndoles en ese mismo momento su nombramiento respectivo.

ARTÍCULO 71.- El Presidente del Consejo Consultivo podrá invitar a las sesiones del mismo, con voz pero sin voto, a un participante eventual que considere conveniente, de alguna dependencia

o entidad del sector público u organismo del sector privado o social

ARTÍCULO 72.- El Consejo Consultivo tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Coadyuvar con la SEGUOT en la expedición de los lineamientos generales para el otorgamiento, suspensión, rescate y revocación de las concesiones de transporte de pasajeros y de carga de competencia estatal;

II.- Apoyar a la SEGUOT en la elaboración, ejecución, control y evaluación de las políticas y el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos;

III.- Servir de mecanismo de consulta de los sectores público, social y privado en materia del servicio público de transporte de pasajeros y carga de jurisdicción estatal y municipal;

IV.- Opinar sobre la determinación, aumento y reducción de tarifas por la prestación del servicio público de transporte local de pasajeros y de carga;

V.- Opinar sobre los estudios de fomento, control y necesidad de transporte público local de pasajeros y de carga;

VI.- Coadyuvar en la planeación, diseño y fomento de proyectos de transporte, infraestructura y equipamiento vial;

VII.- Realizar estudios y propuestas sobre la calidad, seguridad, comodidad, funcionalidad y modernidad del transporte público local de pasajeros y de carga;

VIII.- Aprobar su Reglamento Interior;

IX.- Recibir y dar trámite a las solicitudes que presenten los interesados en prestar el servicio concesionado de transporte público; y

X.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 73.- El Consejo Consultivo celebrará sesiones ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán cuando menos cada tres meses y serán válidas con la asistencia del 50% más uno de sus miembros. Las extraordinarias cuando así lo determine y acuerde el propio Consejo Consultivo o su Presidente.

Unas y otras se celebrarán conforme el orden del día previamente aprobado.

El Presidente del Consejo girará los citatorios correspondientes y el Secretario levantará el acta de la sesión respectiva.

Los acuerdos que tome el Consejo Consultivo serán por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 74.- El reglamento interior que para el efecto expida el Consejo Consultivo, señalará la organización y funcionamiento interno del mismo.

ARTÍCULO 75.- El Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y las comisiones de planeación para el desarrollo municipal son órganos de consulta, apoyo y opinión, facultados para servir de mecanismos de coordinación y concertación de acciones, obras y servicios entre los tres órdenes de gobierno y de coadyuvantes en la planeación del desarrollo del Estado y de los municipios de la Entidad, que cuentan con las atribuciones, integración y funcionamiento que les establece la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado, la Ley Municipal para el Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables, los cuales deberán ajustarse en sus actividades a lo dispuesto en este Código y en los programas que regula el mismo.

ARTÍCULO 76.- El Consejo Consultivo de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado es un órgano público de consulta, apoyo y opinión, facultado para establecer y aplicar las políticas para la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares de valor cultural del Estado, que cuenta con las atribuciones, integración y funcionamiento que establece la Ley de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado y que deberá ajustarse en sus actividades a lo dispuesto en este Código y en los programas que regula el mismo.

ARTÍCULO 77.- El Consejo Estatal de Protección Civil es un órgano público de planeación, consulta, apoyo y opinión, facultado para establecer y aplicar las políticas para la protección civil en el Estado de forma multidisciplinaria e institucional para coordinar y ejecutar acciones públicas y de concertación con los sectores social y privado, que cuenta con las atribuciones, integración y funcionamiento que establece la Ley de Protección Civil de Aguascalientes y que deberá ajustarse en sus actividades a lo dispuesto en este Código y en los programas que regula el mismo.

ARTÍCULO 78.- La Procuraduría General de Justicia del Estado, la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Seguridad Pública, la Secretaría de Finanzas del Estado, la SMAE, la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, la Procuraduría Estatal de Impacto Ambiental, Urbano y Social, la Coordinación Estatal de Protección Civil, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y el Instituto Catastral del Estado, así como las demás dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado, de acuerdo a sus competencias y a las disposiciones jurídicas que los rigen, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de este Código y de los programas que se establecen en el mismo.

TÍTULO TERCERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I

De la Planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población

ARTÍCULO 79.- La planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento

de los centros de población, del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, constituyen las acciones fundamentales previstas en este Código, a fin de lograr un desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el territorio estatal.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos, conforme a su competencia y jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 80.- La planeación del desarrollo urbano y del ordenamiento del territorio, en los órdenes estatal y municipales, así como de centros de población y de zonas conurbadas y metropolitanas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria, que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, con base en lo previsto en la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado.

ARTÍCULO 81.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la Entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

A) Básicos:

I.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial;

II.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio;

III.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

IV.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intraestatales; y

V.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población.

B) Derivados:

I.- Los programas regionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

II.- Los programas subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

III.- Los programas de desarrollo de zonas metropolitanas;

IV.- Los programas parciales de desarrollo urbano;

V.- Los programas sectoriales de desarrollo urbano; y

VI.- Los esquemas de desarrollo urbano de centros de población.

ARTÍCULO 82.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio básicos, son aquellos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos y la legislación urbana estatal, como indispensables para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado.

Los programas derivados, son aquellos que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular un área o sector del desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico.

ARTÍCULO 83.- Los programas básicos y derivados que integran el Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, serán congruentes en lo conducente, con los planes y programas que expida el Gobierno Federal, con base en las leyes de Planeación y General de Asentamientos Humanos.

Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio que prevé este Código, se desprenderán de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, según corresponda en cada caso.

ARTÍCULO 84.- Los programas de desarrollo urbano previstos en este Código, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica y de contenido para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos como mínimo deberán comprender:

I.- **Introducción:** contendrá los antecedentes, justificación, descripción general del documento, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales, así como, su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables;

II.- **Base jurídica;**

III.- **Diagnóstico:** en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos socioeconómicos, de ordenamiento del territorio, físicos, ambientales, demográficos, de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda;

IV.- **Objetivos:** en los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo;

V.- **Metas:** en las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazos;

VI.- **Estrategias:** en las que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo. De este apartado se derivarán los proyectos estratégicos;

VII.- **Bases Financiero - Programáticas:** en las que se analizarán los mecanismos e instrumentos para obtener los recursos financieros y presupuestales disponibles o proyectados para alcanzar los objetivos y metas; así como, contendrán las prioridades del gasto público y la inversión privada;

VIII.- **Corresponsabilidad sectorial e intersectorial:** determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución;

IX.- **Criterios de coordinación y concertación:** con los sectores público, social y privado;

X.- **Instrumentos de política:** contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones

jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;

XI.- **Proyectos estratégicos:** contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria;

XII.- **La estructura de organización y coordinación:** para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa; y

XIII.- **Anexo gráfico y cartográfico:** que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa y su base cartográfica.

XIV.- **Sistema de Información Geográfica:** correspondiente al programa y que contenga los archivos en formato shp, imágenes, bases de datos y proyectos finales de la cartografía elaborada para cada una de las etapas que den sustento al programa; así como definir de manera conjunta con los municipios los indicadores para evaluar la efectividad de los instrumentos de planeación.

XV.- La estructura y contenido de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio tendrán que adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación.

XVI.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio previstos en este Código, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica y de contenido para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos como mínimo deberán comprender además:

a) Caracterización y Análisis.- Etapa donde se presente una perspectiva de la situación actual que guarda la ocupación y uso del territorio a través de la descripción de los subsistemas natural, social y económico.

b) Diagnóstico.- Etapa que contendrá la descripción y análisis de la situación actual y las tendencias estructurales del Sistema Territorial, su funcionamiento desde la perspectiva de las interrelaciones e interaciones existentes como la potencialidad, la disponibilidad y la calidad de los recursos naturales y las condiciones en que se encuentran. Así mismo se analizará los niveles de eficiencia productiva, flujos económicos y comerciales, la estructura y organización para la producción, principales actividades económicas y sus tendencias, todo ello dentro de la dinámica económica del territorio.

c) Integración del diagnóstico y diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del territorio.- Etapa que se refiere a la orientación de la planeación adecuada del uso del territorio, la distribución equilibrada de los proyectos de inversión y la eficiente organización del territorio. Deberá incluir la parte de diagnóstico integrado del sistema territorial con los patrones de ocupación territorial; y el diseño de escenarios de uso y aprovechamiento del territorio bajo la metodología de la planeación prospectiva y con una visión de largo plazo.

d) Modelo de uso y aprovechamiento del territorio.- Etapa en la que se definen a los criterios bajo los cuales será ocupado y aprovechado el territorio con la finalidad de solucionar y mitigar los conflictos territoriales identificados en las anteriores etapas.

ARTÍCULO 85.- Corresponde a la SEGUOT, la coordinación para la elaboración, modificación o actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, bajo el siguiente procedimiento:

I.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial contendrá los elementos específicos y el contenido que establece este Código y la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado y su reglamento.

II.- La SEGUOT elaborará el proyecto, modificación o actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial con base en el análisis, caracterización y aptitud del suelo y del territorio, bajo criterios de sustentabilidad y tomando en consideración los aspectos económicos, ambientales, sociales y urbanos como líneas generales de estrategia; utilizando para ello, una metodología de planeación prospectiva, en la que se garantice la participación social. Tendrá una duración de 6 años;

III.- En su elaboración, los municipios del Estado tendrán la intervención que les competa de conformidad a sus atribuciones en materia de planeación, especialmente del suelo y la autorización de los usos y destinos del mismo, conforme a sus atribuciones constitucionales y sus programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

IV.- La SEGUOT se coordinará con la SMAE y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal, a efecto de contar con la participación que corresponda a esas dependencias de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental para el Estado y en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente respectivamente;

V.- Una vez elaborado el proyecto de Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial o de su modificación o actualización, la SEGUOT hará una consulta pública del mismo, mediante la publicación de un resumen del proyecto, por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado. En la mencionada publicación, se otorgará a la ciudadanía un plazo de treinta días naturales para que manifieste por escrito a la SEGUOT sus opiniones y aportaciones al referido Programa, su modificación o actualización;

VI.- Concluido el plazo a que se señala en la fracción anterior, la SEGUOT hará las adecuaciones al proyecto de Programa, su modificación o actualización y lo remitirá al Subcomité Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto de la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, para su análisis y retroalimentación; misma que deberá efectuarse dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción;

VII.- La SEGUOT ajustará el proyecto del Programa, su modificación o actualización, con base en la retroalimentación del Subcomité Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado y lo enviará a los ayuntamientos de la entidad y a la Comisión Estatal para su opinión, los cuales contarán con el término de treinta días naturales para emitirla;

VIII.- Las opiniones que presenten los ayuntamientos y la Comisión Estatal dentro del plazo señalado en la fracción anterior serán puestas a consideración de la SEGUOT, quien las analizará y valorará la conveniencia de incorporar cambios o adecuaciones al proyecto de Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, su modificación o actualización;

IX.- La SEGUOT con las adecuaciones que considere procedentes al proyecto de Programa, su modificación o actualización, lo remitirá a la Jefatura de Gabinete para su envío por parte del Gobernador del Estado al Congreso del Estado para su análisis y opinión en términos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado y en este Código;

X.- El Congreso del Estado en un plazo que no excederá de treinta días naturales contados a partir de la recepción del proyecto, podrá emitir un acuerdo que contenga las opiniones respecto a dicho Programa o de sus actualizaciones o modificaciones; al término de ese período, sin haber emitido el acuerdo de referencia, se entenderá que el Congreso no tuvo consideraciones que hacer al mencionado instrumento;

XI.- Con base en las opiniones emitidas por el Congreso, si las hubiere, el Gobernador del Estado por conducto de la Jefatura de Gabinete con el apoyo de la SEGUOT, dará contestación a las mismas por escrito en un plazo no mayor a diez días naturales a partir de la recepción de estas, justificando sus determinaciones finales y realizará en su caso las adecuaciones necesarias al proyecto de Programa, sus modificaciones o actualizaciones, y hará los ajustes necesarios al mismo por conducto de la SEGUOT, previamente a su publicación;

XII.- El Congreso del Estado podrá formular en todo tiempo las observaciones que estime pertinentes durante la ejecución, evaluación y control de dicho Programa;

XIII.- Posteriormente, la SEGUOT enviará el proyecto de Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial a la Jefatura de Gabinete para que por su conducto se remita al Gobernador del Estado para en su caso, su aprobación, y consecuente publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los treinta días naturales siguientes a la misma; y

XIV.- Una vez publicado se inscribirá el Programa, sus modificaciones o actualizaciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Registro Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la SEGUOT.

ARTÍCULO 86.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial se integrará como mínimo, con los siguientes apartados:

I.- **Introducción;** contendrá los antecedentes, justificación, descripción general del documento y su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables;

II.- **Fase I.** Caracterización y Análisis: se refiere al reconocimiento de las partes que componen el territorio, en los aspectos natural, social, territorial, urbano, demográfico y económico, agrupadas en los siguientes subsistemas:

a) Subsistema Natural;

b) Subsistema Social;

c) Subsistema Urbano y Ordenamiento Territorial; y

d) Subsistema Económico;

III.- **Fase II**. Diagnóstico: trata del proceso de análisis y evaluación del territorio, en el cual se pone de manifiesto el estado y las condiciones de uso, destino y aprovechamiento actual del mismo en los subsistemas Natural, Social, Urbano y Ordenamiento Territorial y Económico. El diagnóstico permite evaluar las fuerzas y debilidades con las que cuenta el territorio y también nos permite detectar los problemas y conflictos por diversos o inadecuados usos o destinos que en él se presenten;

IV.- **Fase III.** Integración del diagnóstico y diseño de escenarios de uso, destino y aprovechamiento del territorio: a través de ella es posible predecir los futuros escenarios de uso, destino y aprovechamiento del territorio y sus aptitudes tomando como base las etapas de caracterización y diagnóstico;

V.- **Fase IV.** Propuesta del modelo ecológico y de ordenamiento territorial: dicta las políticas y lineamientos para el uso, destino y aprovechamiento del territorio a través de la delimitación territorial mediante la definición, demarcación y delimitación del mismo en Unidades de Gestión Ambiental y Territorial;

VI.- Participación social; e

VII.- Instrumentación, evaluación y seguimiento del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

ARTÍCULO 87.- La actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial se realizará dentro del cuarto año de la gestión del Poder Ejecutivo del Estado con la misma metodología y procedimiento que se utilizó para su elaboración.

ARTÍCULO 88.- Las modificaciones del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial se realizarán en el tiempo que sean necesarias y con la metodología y procedimiento que se utilizó para su elaboración.

ARTÍCULO 89.- Será responsabilidad de la SEGUOT, en coordinación con la SMAE y la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, elaborar la Bitácora Ambiental, así como ejecutar las acciones técnicas, administrativas y financieras necesarias

para la aplicación y seguimiento del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

ARTÍCULO 90.- Los instrumentos de planeación y programación estatal y municipales a que se refiere la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado en la parte que impliquen la utilización del espacio físico del territorio del Estado, deberán ser congruentes con las líneas generales de estrategia que se establezcan en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

La zonificación secundaria de los usos y destinos del suelo en los centros de población y la delimitación de las áreas que integran los mismos, de acuerdo con el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Artículo 71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, la Ley General de Asentamientos Humanos y este Código, será determinada por los ayuntamientos en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de carácter municipal respectivos, tomando en cuenta los lineamientos generales de estrategia previstos en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio.

ARTÍCULO 91.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, estableciendo en general las estrategias del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en la Entidad.

ARTÍCULO 92.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, contendrá además de los elementos básicos a que se refiere el Artículo 84 de este Código, lo siguiente:

I.- Los mecanismos de congruencia del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial; así como, de otros programas expedidos por los Gobiernos Federal y Estatal; y

II.- La estrategia general del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio a nivel estatal, que deberá incluir, cuando menos:

a) El ordenamiento estatal del territorio, que comprende:

1.- El Sistema Estatal de Centros de Población;

2.- Las áreas geográficas y sectores prioritarios; y

3.- El patrón de distribución general de la población, de las actividades económicas y de los servicios en el territorio estatal.

b) Las acciones y elementos siguientes:

1.- La determinación de espacios para la fundación de los centros de población;

2.- Los criterios y lineamientos generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

3.- La infraestructura básica necesaria para la realización de la estructuración urbana y para el desarrollo urbano de los centros de población;

4.- El equipamiento urbano regional, subregional y metropolitano; y

5.- Los servicios públicos fundamentales.

c) La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado;

d) La orientación general para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

e) Las necesidades generales que en materia de desarrollo urbano planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población;

f) Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

g) Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en los centros de población;

h) Las normas básicas en materia de restricciones y características de las obras e instalaciones, en las zonas aledañas a las fallas y grietas geológicas, líneas de alta tensión, centrales de distribución de la CFE, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación e hidrocarburos y en general, todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

i) Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio, la industria, el comercio y los servicios, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades; y

j) Los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 93.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, tendrán por objeto el desarrollo urbano integral de todo el municipio, y de los centros de población que lo integran.

Estos programas contendrán la zonificación primaria y las líneas generales de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de

población del municipio respectivo. La zonificación secundaria podrá precisarse en el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo o en un programa parcial de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 94.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio contendrán los elementos básicos a que se refiere el Artículo 84 de este Código, los del Artículo 92 en lo que corresponda y además, lo siguiente:

I.- La congruencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo; así como, con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio; y en su caso, con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana respectivo;

II.- La circunscripción territorial que comprende el municipio en cada caso, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;

III.- Las bases técnicas necesarias para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos, que se vayan a realizar en el territorio del Municipio;

IV.- La zonificación primaria del territorio del Municipio, atendiendo a lo previsto en este Código y en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio; y en su caso, con el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana respectivo;

V.- La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio;

VI.- La estructura urbana general y la infraestructura y equipamiento básicos definidos para cada centro de población del Municipio; y

VII.- Los esquemas de desarrollo urbano que procedan, en aquellas zonas o centros de población que por sus características propias no requieran de la formulación de un programa.

ARTÍCULO 95.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos, políticas y estrategias derivadas del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y de los programas estatal y municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, para ordenar y regular el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, de dos o más centros de población, ubicados en dos o más municipios de la Entidad, a través de medidas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de infraestructura, equipamiento y servicios, en aquellas acciones de interés común, comprendidas en la zona conurbada y metropolitana respectiva.

ARTÍCULO 96.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el Artículo 84 de este Código, lo siguiente:

I.- La congruencia del programa con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y los programas estatal y municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y con los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo correspondientes;

II.- La delimitación del área establecida como zona conurbada intraestatal y la determinación de los municipios involucrados, así como de la zona metropolitana;

III.- Las bases de los convenios que al efecto suscriban los municipios integrantes de la conurbación entre sí y con el Ejecutivo del Estado, para el desarrollo de la zona conurbada y metropolitana;

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

V.- La zonificación primaria del territorio comprendido en la zona conurbada, en los aspectos, acciones y obras que sean comunes para los municipios involucrados; y

VI.- La determinación de acciones, obras e inversiones en infraestructura, equipamiento y servicios que resuelvan y satisfagan necesidades comunes de la zona conurbada y metropolitana.

ARTÍCULO 97.- Los programas de desarrollo metropolitano derivados de los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales, tienen como finalidad compatibilizar y concretar los objetivos, políticas y estrategias de los diversos instrumentos de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, para ordenar y regular los asentamientos humanos, ubicados en las zonas metropolitanas en aquellas acciones, obras e inversiones de interés común en las mismas. Los programas de desarrollo metropolitano contendrán los elementos básicos a que se refiere el Artículo 84 de este Código y los del Artículo 96 en lo que corresponda.

La planeación y regulación de las zonas metropolitanas podrán integrarse y comprenderse directamente en el programa de ordenación de la zona conurbada intraestatal correspondiente.

ARTÍCULO 98.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en este Código, la Ley General de Asentamientos Humanos y el convenio de conurbación respectivo.

ARTÍCULO 99.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones y normas para ordenar, planear y regular la zonificación, las reservas, usos y destinos del territorio de los centros de población y regular el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la ejecución de acciones, obras y servicios que permitan dotar adecuada y oportunamente de infraestructura y equipamiento urbano de calidad y sustentable.

ARTÍCULO 100.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población contendrán, además

de los elementos básicos a que se refiere el Artículo 84 de este Código, lo siguiente:

I.- Las determinaciones relativas a:

a) La zonificación primaria y secundaria;

b) La delimitación del centro de población y la determinación de las áreas que lo integran;

c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se clasificará en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, potencialidades de aprovechamiento y condiciones generales;

d) La estructura urbana;

e) Las etapas de crecimiento del centro de población, definiendo los horizontes de planeación e incorporación de las reservas territoriales en el corto, mediano y largo plazos;

f) Las densidades y coeficientes de población, construcción, utilización y ocupación del suelo;

g) La densificación inmobiliaria y el índice de edificación habitacional;

h) Las políticas y estrategias que eviten la concentración de la propiedad inmueble, para que pueda cumplir con su función social, y que evitan la segregación para que la organización espacial facilite las relaciones sociales;

i) Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda digna, decorosa y sustentable;

j) Las normas básicas de la infraestructura y el equipamiento urbanos;

k) Los derechos de vía y de establecimiento correspondientes a los servicios públicos;

l) Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación, en congruencia con la traza urbana;

m) Las características de los sistemas de movilidad urbana sustentable y de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;

n) Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;

o) Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas;

p) Las características y normas técnicas de desarrollo urbano, a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener su seguridad, buen funcionamiento e integración al conjunto urbano;

q) Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;

r) Las características y especificaciones de las fusiones, subdivisiones, fraccionamientos, relotificaciones, desarrollos inmobiliarios especiales y condominios;

s) Las características y normas técnicas de la vivienda;

t) Las medidas necesarias para la protección al ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo, del aire y del ruido;

u) Las determinaciones de las zonas afectadas por el cruce de fallas y grietas geológicas, así como zonas de riesgo, en las que se ubiquen líneas de alta tensión, centrales de distribución de la CFE, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación e hidrocarburos y en general todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio. Se incluirán las medidas de prevención que deben tomarse en dichas zonas, de acuerdo a los estudios formulados sobre esos riesgos; y

v) Las normas y especificaciones básicas de construcción y urbanización;

II.- Las estipulaciones que correspondan a los acciones, obras e inversiones que tengan que realizar los municipios en coordinación con el Gobierno del Estado y la Federación; y

III.- Las estipulaciones que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los municipios, con:

a) El Gobierno Federal o Estatal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

b) Los propietarios de inmuebles, ubicados en las zonas consideradas deterioradas o de incipiente desarrollo, para llevar a cabo programas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTÍCULO 101.- Los municipios podrán elaborar esquemas de desarrollo urbano de aquellos centros de población que por su categoría política administrativa, número de habitantes y grado de urbanización presente o futuro no requieran técnicamente de un programa con la estructura y contenido que se señala en los Artículos 84 y 100 de este Código.

Únicamente los centros de población rurales con menos de 2,500 habitantes podrán contar con esquemas de desarrollo urbano y tomarán en cuenta y respetarán lo dispuesto en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, los programas estatal y municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y los programas de ordenación de zonas conurbadas y metropolitanas.

Para aquellas localidades rurales que cuenten con esquema de desarrollo urbano y posteriormente sobrepasen el rango de 2,500 habitantes, deberán

las autoridades municipales elaborar su programa de desarrollo urbano de centro de población que sustituya al esquema vigente.

La SEGUOT, la Comisión Estatal y en su caso, las procuradurías de desarrollo urbano, controlarán que ningún municipio elabore o apruebe esquemas de desarrollo urbano o programas parciales que vayan en contra de este artículo y que modifiquen las tendencias naturales de crecimiento de los centros de población para fomentar la especulación inmobiliaria y alterar las características del medio rural.

ARTÍCULO 102.- Los esquemas de desarrollo urbano, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, considerarán como mínimo, la siguiente estructura y contenido:

I.- **Introducción:** que comprenderá los antecedentes, justificación, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales, así como su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables;

II.- **Diagnóstico:** que deberá de contener la delimitación del área del centro de población, un resumen de la principal problemática del mismo, incluyendo la población actual y su tendencia de crecimiento;

Deberá incluir las determinaciones de las zonas afectadas en materia de restricciones en las áreas aledañas a las fallas y grietas geológicas, líneas de alta tensión, centrales de distribución de la CFE, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación de gas e hidrocarburos y en general, todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial; así como, el siguiente apoyo cartográfico:

a) Plano de ubicación e infraestructura de conectividad física;

b) Plano del medio físico natural;

c) Plano del medio físico construido; y

d) Plano de restricciones urbanas y naturales;

III.- Líneas generales de estrategia: que incluirá la corresponsabilidad sectorial que determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución; y

IV.- La zonificación primaria y secundaria que incluya las determinaciones relativas a:

a) La consideración de las etapas de crecimiento e incorporación de las reservas territoriales y de ser necesario, las densidades de población, ocupación y construcción;

b) Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas del centro de población;

c) Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

d) La vialidad y el transporte;

e) La imagen urbana;

f) La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

g) Los planos y cartografía general que comprendan la zonificación del centro de población; y

h) Las demás que se requieran conforme a este Código en materia de zonificación.

ARTÍCULO 103.- Los programas regionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, pretenden compatibilizar las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deban realizarse en zonas o regiones que abarquen dos o más Estados de la República, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren.

ARTÍCULO 104.- Los programas regionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, contendrán, además de los elementos señalados en el Artículo 84 de este Código, lo siguiente:

I.- Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatales y municipales, cuyas acciones, obras e inversiones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II.- Los lineamientos y estrategias para:

a) Propiciar un desarrollo más equilibrado y sustentable del país y una distribución más equitativa del ingreso, mediante la promoción y ejecución en sus respectivas esferas de competencia, de acciones orientadas a la formulación de programas de desarrollo regional a corto, mediano y largo plazos;

b) Programar y coordinar las inversiones públicas federales, estatales y municipales;

c) Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y

d) Fomentar acciones, obras y servicios en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III.- Las proyecciones de acciones que contemplen las cuestiones rurales y urbanas, desde una perspectiva regional;

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

V.- Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

VI.- La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades del Sector Público Federal, estatales y municipales, que inciden en el desarrollo regional y urbano.

ARTÍCULO 105.- Los programas subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, perseguirán los mismos objetivos y políticas que los programas regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos, el ordenamiento del territorio o las actividades socioeconómicas de una zona o subregión, que abarque únicamente municipios en lo individual o un conjunto de municipios del Estado.

Estos programas contendrán en lo procedente, los elementos que se especifican en los Artículos 84 y 104 de este Código.

ARTÍCULO 106.- Los programas parciales de desarrollo urbano, se derivan de los programas municipales, de los programas de desarrollo urbano de centros de población o de cualquier otro previsto en este Código, a fin de ordenar y regular un área o zona comprendida en el Estado, región, subregión, zona conurbada y metropolitana, municipio o centro de población.

ARTÍCULO 107.- Los programas parciales de desarrollo urbano, contendrán en lo conducente, además de los elementos básicos que señalan los Artículos 84 y 100 de este Código, lo siguiente:

I.- La determinación de la parte física que pretende ordenar y regular;

II.- Las características de las obras, equipamiento, infraestructura, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;

III.- Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos del programa del cual deriva;

IV.- Una memoria descriptiva y además, cuando se trate de obras, el anteproyecto arquitectónico y estructural que cubra los aspectos generales de las mismas;

V.- El presupuesto del proyecto de que se trate;

VI.- El plazo para la ejecución del proyecto;

VII.- Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos materiales, humanos y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;

VIII.- Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;

IX.- Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto lo requieran;

X.- La demarcación de las áreas o predios comprendidos;

XI.- Las características y condiciones del espacio urbano y de la zona circundante;

XII.- Los usos y destinos permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos de las áreas y predios comprendidos en el proyecto;

XIII.- Las disposiciones para los usos y destinos condicionados;

XIV.- La normatividad para programas parciales que únicamente requieran de este rubro; y

XV.- Los demás datos y requisitos que señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Los programas parciales de desarrollo urbano aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente:

a) La referencia al carácter histórico, artístico o del patrimonio cultural que se otorga a la zona de su aplicación;

b) La identificación de los sitios, símbolos urbanos, zonas típicas, fincas, monumentos y en general, los elementos u obras que se declaren afectos al patrimonio cultural del Estado, precisando el régimen jurídico de propiedad que les corresponda;

c) Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación y/o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicable;

d) Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendentes a garantizar su conservación y mejoramiento; y

e) Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de áreas y predios, fincas o bienes del patrimonio cultural, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento en los mismos.

ARTÍCULO 108.- Los programas sectoriales de desarrollo urbano, son el conjunto de acciones dirigidas a planear y regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano y del ordenamiento del territorio, tales como el transporte, la movilidad urbana sustentable, el estacionamiento público, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la vivienda, los desarrollos certificados, la ecología urbana y la sustentabilidad, el ordenamiento ecológico y territorial, la ordenación del territorio, la recolección y tratamiento de los residuos sólidos domésticos e industriales, la captación y utilización sustentable del agua, el drenaje y tratamiento de aguas residuales, la prevención, atención y rehabilitación de riesgos por diversos agentes como inundaciones, escurrimientos, vientos, cruces de líneas de alta tensión, centrales de distribución de CFE, ductos de hidrocarburos, derechos federales de carreteras, vías férreas, fallas y grietas geológicas y otras análogas, la administración, acometividad y la economía urbana y contendrán, además de lo señalado en el Artículo 84 de este Código, lo siguiente:

I.- La mención del programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio del cual deriven;

II.- La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial, y el impacto que este tendrá sobre el programa del cual se deriva;

III.- El elemento, componente, acción, área o sector en que tendrá aplicación el programa sectorial;

IV.- Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;

V.- El término de la realización del programa; y

VI.- Los demás requisitos que establezca este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los programas sectoriales serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Gobierno del Estado y/o el ayuntamiento respectivo, dependiendo del programa básico del cual deriven.

CAPÍTULO II

De la Administración del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población

ARTÍCULO 109.- La administración del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades que establece este Código, en coordinación con los sectores público, social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 110.- Las fases del proceso de administración del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, son las siguientes:

I.- **Planeación:** es la fase fundamental del proceso de administración a partir de la elaboración, consulta, opinión, aprobación, publicación y registro de los programas, la cual con base en un diagnóstico de la problemática y proyección de las necesidades y escenarios futuros, determina objetivos y metas que deben alcanzarse en un período determinado, con apoyo en políticas y estrategias territoriales o temáticas específicas, que se implementen en acciones, obras y servicios;

II.- **Organización:** se establecen los mecanismos, responsables y coadyuvantes de los sectores público, social y privado en la elaboración, aprobación, ejecución, control y evaluación de los programas;

III.- **Ejecución:** se realizan e implementan las acciones, obras y servicios que se deriven de los programas para alcanzar sus objetivos y metas y cumplir con sus políticas y estrategias. La coordinación y gestión son fundamentales para la utilización eficaz y eficiente de los diversos instrumentos y recursos que apoyen la ejecución de lo planeado;

IV.- **Control**: se da seguimiento a la fase de ejecución para verificar y supervisar que esta se realice conforme a lo planeado y de manera eficaz, eficiente y coordinada por parte de la organización prevista. Evita desviaciones e incumplimientos de objetivos, metas, políticas y estrategias durante la fase de ejecución; y

V.- **Evaluación:** esta fase cierra el proceso de administración y retroalimenta al mismo con base en una revisión y análisis de los resultados obtenidos, con la finalidad de que se mantengan, actualicen o modifiquen los objetivos, metas, políticas y estrategias previstas en los programas.

ARTÍCULO 111.- En la aprobación, modificación o cancelación de los programas que establece este Código, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento de elaboración, consulta, opinión, aprobación, publicación y registro:

I.- El Ejecutivo del Estado o el ayuntamiento correspondiente por conducto de la Dirección Municipal y/o del Instituto Municipal o Metropolitano de Planeación en su caso, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio respectivo, o el proyecto de modificaciones o cancelaciones de algún programa, difundiéndolo ampliamente;

II.- Se establecerá un plazo mínimo de treinta días naturales y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto de programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio o del proyecto de modificaciones o cancelaciones de algún programa;

III.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las adecuaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante 10 días naturales previos a la aprobación del programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio o de las modificaciones o cancelaciones de algún programa;

IV.- Posteriormente a la terminación de la consulta pública, el proyecto de programa o de modificaciones o cancelaciones, se someterá en un plazo no mayor de 30 días naturales a la opinión del Comité Municipal correspondiente y/o de la Comisión Estatal;

V.- Cumplidas las formalidades a las que se refieren las fracciones I a IV de este artículo, el programa respectivo o las modificaciones o cancelaciones de algún programa serán aprobados en su caso, por el Ejecutivo del Estado, el ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes o por la Comisión de Conurbación correspondiente, dentro de los 30 días naturales posteriores a la opinión u opiniones del mismo y se publicarán en forma completa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en forma abreviada en un diario de circulación en la Entidad y, en su caso, en las gacetas o bandos municipales dentro de los 45 días naturales siguientes a su aprobación; y

VI.- Los diversos programas una vez aprobados y publicados, así como sus modificaciones o cancelaciones, se inscribirán en la sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad y en la oficina registral de la SEGUOT o en la Dirección Municipal respectiva y/o en el Instituto Municipal o Metropolitano de Planeación, en su caso.

No tendrá validez jurídica el programa que no cumpla con el procedimiento de formalización y los plazos que establece este artículo. La autoridad respectiva tendrá que iniciar de nuevo el procedimiento de formalización en la etapa anterior en la que se quedó.

ARTÍCULO 112.- En los programas parciales de desarrollo urbano derivados de programas municipales o de desarrollo urbano de centros de población, que sean elaborados y propuestos por los fraccionadores o promotores para fundamentar técnicamente la traza urbana, la zonificación y las características de urbanización del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que cuente con una superficie total mayor de 50 hectáreas, podrán a juicio de los ayuntamientos, exceptuar del procedimiento, únicamente la consulta pública de los mismos, a que se refieren las Fracciones I a III del Artículo anterior de este Código.

ARTÍCULO 113.- Una vez formulados y después de haber sido sometidos a consulta pública, los proyectos de programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, o de sus modificaciones o cancelaciones, establecidos en este Código, que deberán contener los elementos y características que se prevén en el mismo, serán remitidos por la SEGUOT o la Dirección Municipal correspondiente o el Instituto Municipal o Metropolitano de Planeación en su caso, al Comité Municipal respectivo y/o a la Comisión Estatal según corresponda, para que emita su opinión.

ARTÍCULO 114.- La Comisión Estatal y/o el Comité Municipal respectivo, habiendo recibido para opinión el proyecto de programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio o de modificaciones o cancelaciones de algún programa, tendrá 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho plazo, se considerará que no tiene inconveniente en que el programa o las modificaciones o cancelaciones sean resueltas por la autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 115.- En el caso de que la opinión de la Comisión Estatal o del Comité Municipal respectivo, sea contraria o contenga observaciones de fondo a lo consignado en el proyecto de programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio o de modificaciones o cancelaciones de algún programa, este deberá regresar a la autoridad que lo elaboró, para efecto de que lo revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión correspondiente.

En el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio o de aquellos programas derivados de este, será el Gobernador del Estado quien resuelva en definitiva, previo dictamen de la SEGUOT.

Tratándose de un programa municipal de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, de un programa de desarrollo urbano de centros de población o de aquellos programas derivados de estos, será el ayuntamiento en sesión de cabildo quien resuelva en definitiva, previo dictamen de la Dirección Municipal respectiva o del Instituto Municipal de Planeación en su caso.

Las resoluciones previstas en este artículo, serán definitivas y con carácter de irrevocables.

Serán nulas de pleno derecho las aprobaciones, modificaciones o cancelaciones de programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio que no cuenten previamente con la opinión de la Comisión Estatal y/o del Comité Municipal respectivo.

ARTÍCULO 116.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y los que de este deriven, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEGUOT, con otras dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado y, en su caso federales, así como con los ayuntamientos de la Entidad y la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 117.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, los programas de desarrollo urbano de centros de población y los programas que de estos deriven, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, con el apoyo de la Dirección Municipal respectiva o del Instituto Municipal de Planeación si lo hubiere y con la asesoría que decidan los presidentes municipales en su caso, de la SEGUOT y de la Federación, contando a su vez, con el apoyo de la Comisión Estatal y del Comité Municipal respectivo.

La coordinación entre los ayuntamientos y el Gobierno del Estado debe propiciarse y convenirse para establecer la congruencia entre los programas municipales y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y para definir el financiamiento por parte del Estado y los municipios, de las acciones, obras e inversiones conjuntas previstas en dichos programas.

ARTÍCULO 118.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas intraestatales y de desarrollo de zonas metropolitanas, serán elaborados y aprobados mediante convenio por las comisiones de conurbación respectivas, y ejecutados, controlados y evaluados por el Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEGUOT, con la Comisión Estatal, la Comisión de Conurbación correspondiente, los ayuntamientos y los comités municipales involucrados; así como, en su caso, con los institutos metropolitanos o municipales de planeación.

ARTÍCULO 119.- Los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por las autoridades que se señalen en los convenios que para tal efecto se suscriban.

ARTÍCULO 120.- Una vez aprobados los programas previstos en este Código, dentro de los 45 días naturales siguientes, se publicarán en forma completa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en forma abreviada en un diario de circulación en el

Estado o del municipio correspondiente y, en su caso, en las gacetas o bandos municipales y se inscribirán completos en el Registro Público de la Propiedad y en los registros de planeación de desarrollo urbano que correspondan.

ARTÍCULO 121.- A partir de la fecha en que se publique en el Periódico Oficial del Estado y se inscriba un programa en el Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, las autoridades correspondientes solo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el programa respectivo; las que se expidan en contravención de lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

ARTÍCULO 122.- Los programas serán obligatorios para los particulares y para las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que realicen en el Estado, las actividades a que se refiere el Artículo 2º de este Código, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 123.- El Registro Público de la Propiedad contará con una sección en la que habrán de inscribirse los programas que establece este Código y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios programas o que se relacionen con el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento del territorio, que deban surtir efectos frente a terceros.

ARTÍCULO 124.- Se establecen los registros estatal y municipales de la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, en los que se inscribirán los programas y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

El Registro Estatal dependerá de la SEGUOT. El Registro Municipal estará adscrito a la Dirección Municipal respectiva o al Instituto Municipal de Planeación y/o Instituto Metropolitano de Planeación en su caso.

Los registros municipales deberán remitir al Registro Estatal de la Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, copia de los programas de carácter municipal para su difusión y consulta pública, así como para su compilación de alcance estatal.

Para su debida inscripción en los registros estatales y municipales de la planeación y desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, se deberá de integrar la siguiente documentación:

I.- El programa completo y su cartografía en forma impresa y digital;

II.- El reporte, el registro y evidencia de la consulta pública;

III.- Copia del acta de la Comisión Estatal y /o copia de la minuta del Comité Municipal respectivo en la que se haga constar las opiniones de las mismas;

IV.- Copia de la publicación del decreto de aprobación por parte del Ejecutivo del Estado, copia del acta de aprobación del Cabildo del ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes o el convenio de la Comisión de Conurbación respectiva;

V.- Publicación del Periódico Oficial del Estado debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y

VI.- Sistema de Información Geográfica del Programa.

ARTÍCULO 125.- Los programas básicos y derivados que establece este Código serán vigentes a partir de su publicación e inscripción en los términos previstos en este Código y podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;

IV.- No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y

V.- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En ningún caso podrá cancelarse un programa, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

ARTÍCULO 126.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

I.- El Gobernador Constitucional del Estado;

II.- La SEGUOT;

III.- Las procuradurías;

IV.- Los ayuntamientos, previa resolución de su Cabildo;

V.- La Comisión Estatal;

VI.- Los comités municipales;

VII.- Los IMPLANES; y

VIII.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de los ayuntamientos; así como las de la Federación, que realicen actividades en la Entidad.

CAPÍTULO III

Del Control del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población

SECCIÓN PRIMERA

Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística

ARTÍCULO 127.- Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo

urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda, que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en este Código y a los programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas, prestarlas o realizarlas.

ARTÍCULO 128.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda en el Estado, deberá obtener, previo a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expida el ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal respectiva, con el apoyo que proceda en su caso, del Instituto Municipal y/o Metropolitano de Planeación correspondiente.

ARTÍCULO 129.- La constancia municipal de compatibilidad urbanística es independiente y condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y urbanizaciones.

ARTÍCULO 130.- Los objetivos de la constancia municipal de compatibilidad urbanística son:

I.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda, sea compatible con la legislación y programas aplicables, regulando y previendo su impacto urbano;

II.- Dar seguridad jurídica a la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares o poseedores, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario;

III.- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural de los centros de población;

IV.- Inducir la planeación y ejecución de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad y de desarrollos certificados;

V.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables;

VI.- Planear, ordenar y regular la traza urbana y el impacto urbano;

VII.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos o desarrollos habitacionales al margen de este Código;

VIII.- Señalar las limitaciones, restricciones, derechos de vía o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación o programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables;

IX.- Precisar en su caso, las discontinuidades, fallas y grietas geológicas que se encuentren en el área, lote o predio, que puedan limitar el uso o destino del suelo; y

X.- Prevenir y controlar riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

ARTÍCULO 131.- Las áreas de desarrollo urbano y de preservación ecológica; las zonas de riesgo o de amortiguamiento; los usos, reservas o destinos asignados a las zonas en que se clasifique el territorio de los municipios; los límites de los centros de población; la delimitación de las zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables, y las normas de planificación urbana que regulan los predios y construcciones, determinadas en los programas, sólo podrán ser modificados de acuerdo con los cambios que se incorporen a dichos programas, con base en este Código.

ARTÍCULO 132.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, lote, predio o construcción, los propietarios o poseedores del inmueble deberán obtener la constancia municipal de compatibilidad urbanística correspondiente.

La presentación de dicha constancia será necesaria para iniciar el trámite de las licencias o permisos de construcción, autorización de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de las licencias o permisos para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios.

El solicitante de la constancia de compatibilidad urbanística y la Dirección Municipal que la expida, deberán considerar que para la apertura y funcionamiento de cualquier establecimiento en el que se pretendan realizar actividades comerciales, industriales y/o de servicios, en el predio o predios en los cuales se pretendan ubicar dichos establecimientos, estos deberán contar con el equipamiento, la infraestructura, las áreas de estacionamiento y los servicios necesarios y adecuados para el giro industrial, comercial o de servicios que permitan su adecuada operación y contar con la superficie, ubicación y medidas de protección y amortiguamiento de riesgos, que se requieran conforme a la normatividad urbana y ambiental aplicables.

ARTÍCULO 133.- La constancia municipal de compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas aplicables, señalará los usos o destinos de áreas, lotes y predios permitidos, condicionados o prohibidos.

ARTÍCULO 134.- Serán nulas de pleno derecho las constancias o informes municipales de compatibilidad urbanística que expidan los ayuntamientos en contravención a lo establecido en este Código y en los programas aplicables.

ARTÍCULO 135.- La constancia o informe municipal de compatibilidad urbanística, contendrá y proporcionará, cuando sea procedente, la siguiente información:

I.- Nombre del propietario o poseedor, quien acreditará fehacientemente la propiedad o posesión legal;

II.- La ubicación, medidas y colindancias del área, lote o predio;

III.- La regularidad jurídica del área, lote o predio;

IV.- La identificación catastral, debiendo de justificar el solicitante el estar al corriente en el pago del impuesto predial, solventándolo mediante el recibo o constancia de no adeudo;

V.- El número oficial;

VI.- El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área, lote o predio, siempre y cuando sea compatible con el programa o esquema de desarrollo urbano aplicable;

VII.- El alineamiento respecto a las vías o espacios públicos de propiedad federal, estatal o municipal, de conformidad con la traza urbana;

VIII.- La referencia, liga y congruencia del área, lote o predio respecto de las zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables;

IX.- La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas aplicables y demás disposiciones jurídicas;

X.- Las densidades de población, construcción y ocupación del suelo;

XI.- Las medidas y acciones para ordenar, regular y mitigar el impacto urbano de las acciones, obras y servicios;

XII.- Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, barrio, colonia o zona;

XIII.- La clasificación de inmuebles del patrimonio natural y cultural, cuando de acuerdo a la catalogación de la autoridad competente sea aplicable;

XIV.- Las afectaciones o restricciones por proyectos de obras en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XV.- Las discontinuidades geológicas que se encuentren en el área, lote o predio, que puedan limitar el uso o destino del suelo y la edificación de construcciones o instalaciones;

XVI.- La denominación del programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio del cual se haga referencia; y

XVII.- Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, de los programas y otras disposiciones jurídicas aplicables.

La constancia o informe de compatibilidad urbanística no contendrá o proporcionarán todos los datos o elementos que se señalan en este artículo, en los casos que no se requieran o no sean procedentes, a juicio del ayuntamiento, por conducto de la Dirección Municipal o cuando esta no cuente con la información correspondiente.

La Dirección Municipal formulará el formato de solicitud y expedirá los lineamientos para el trámite de las constancias de compatibilidad urbanística.

ARTÍCULO 136.- Los ayuntamientos por conducto de la Dirección Municipal, propiciarán mecanismos de coordinación entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales a efecto de que las constancias o informes de compatibilidad urbanística proporcionen los datos a que se refiere el artículo anterior, de una manera uniforme, oportuna y adecuada, que les permita a los fraccionadores, promotores y solicitantes contar con mayores elementos, criterios o lineamientos urbanos para el diseño, contenido y alcance de sus proyectos.

ARTÍCULO 137.- La constancia municipal de compatibilidad urbanística requerirá que el solicitante acredite la propiedad del inmueble o inmuebles objeto de las mismas o en su caso, acreditar la posesión legítima de los mismos y tendrán una vigencia de 3 años improrrogables, a partir de la fecha de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

En caso de que la acción, obra, servicio o inversión, no se hubiese realizado durante la vigencia de una constancia de compatibilidad urbanística, se requerirá la tramitación de una nueva ante la autoridad municipal competente, en virtud de las posibles modificaciones a los programas aplicables o a las características y situación de las zonas, áreas, lotes o predios objeto de dicha constancia.

Ejercido el aprovechamiento de uso o destino del suelo que establece la constancia de compatibilidad urbanística dentro del plazo de su vigencia previsto en este artículo, la misma será indefinida y únicamente quedará sujeta al mantenimiento de las características y cumplimiento de las condiciones de su otorgamiento y a la renovación en su caso, de la licencia municipal de funcionamiento.

ARTÍCULO 138.- La constancia municipal de compatibilidad urbanística, no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

ARTÍCULO 139.- Los notarios y demás fedatarios públicos, no podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas o predios que contravengan lo dispuesto en este Código y en los programas aplicables.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad, ni en el Catastro, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, o contravenga una constancia municipal de compatibilidad urbanística.

ARTÍCULO 140.- Los ayuntamientos expedirán constancias de compatibilidad urbanística, que am-

paren la ejecución de prototipos de vivienda en varios lotes o predios o en conjuntos habitacionales.

Cuando un constructor modifique el prototipo, deberá solicitar individualmente las constancias a que se refiere el párrafo anterior o modificar el prototipo autorizado.

ARTÍCULO 141.- Los ayuntamientos expedirán informes de compatibilidad urbanística a la persona física o moral, pública o privada, que lo solicite, sin que esta acredite la propiedad o posesión del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, a fin de dar a conocer las restricciones, características o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

Dichos informes tendrán una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición, a efecto de que sean sustituidos, en su caso, por la constancia de compatibilidad urbanística, previo el cumplimiento de los requisitos que se establecen en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los informes no tendrán validez legal para realizar trámites de fraccionamiento, condominio, desarrollos inmobiliarios especiales, relotificación, fusión o subdivisión de áreas, lotes y predios; así como, de licencias o permisos de construcción, funcionamiento u otras análogas.

ARTÍCULO 142.- Cuando la solicitud de constancia o informe de compatibilidad urbanística, se relacione con obras, actividades y servicios que requieran de manifiesto de impacto ambiental, cambio de uso del suelo de forestal a urbano o cualquier otro análogo, conforme a la legislación federal o estatal aplicable, la Dirección Municipal condicionará la utilización de esa constancia o informe a la realización u obtención de esos trámites de sustentabilidad ecológica.

ARTÍCULO 143.- Una vez que se encuentren satisfechos los requisitos que se establecen en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, el ayuntamiento expedirá la constancia o información de compatibilidad urbanística por conducto de la Dirección Municipal, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del último documento que esta haya requerido al solicitante.

ARTÍCULO 144.- Una vez otorgada la constancia de compatibilidad urbanística, si se detectara a través del procedimiento de inspección previsto en este Código, que el titular de esta no ha dado cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones establecidas en la misma, o no hubiere dado cumplimiento con las restricciones o condicionantes previstas en las autorizaciones y licencias respectivas, el ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal correspondiente, dará un término prudente máximo de treinta días naturales, para que él mismo corrija las irregularidades detectadas y si no lo hiciere, podrá dejar sin efectos la constancia otorgada, previa aplicación del procedimiento administrativo en que se otorgue al interesado el derecho de audiencia para que alegue lo conducente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones establecidas en este Código.

ARTÍCULO 145.- El ayuntamiento respectivo, procederá a la revocación de la constancia de compatibilidad urbanística, en los siguientes casos:

I.- Cuando se haya modificado el uso o destino, las intensidades máximas de población, de ocupación y de utilización del predio o las restricciones o limitaciones que consten en la misma o no se hubieren observado estas últimas por el titular de la constancia;

II.- Cuando el titular de la constancia no hubiese dado aviso al ayuntamiento de la modificación del proyecto inicialmente presentado, así como del cambio de uso o destino del suelo en la respectiva área, lote o predio;

III.- En aquellos casos en que el ayuntamiento, la SEGUOT o en su caso, las procuradurías y los IMPLANES, cuando así proceda, detecten mediante los procedimientos previstos en este Código o en el ordenamiento que resulte aplicable, que no se dio cumplimiento a cualesquiera de las condicionantes establecidas en la constancia original y dentro de los plazos previstos en la misma; y

IV.- Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

En el caso de la Fracción IV, la revocación se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiera derivarse de la actividad emprendida. Para los efectos de este artículo, se requerirá la denuncia de la SEGUOT, del ayuntamiento respectivo o en su caso, de las procuradurías.

ARTÍCULO 146.- Quienes realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, así como en las constancias de compatibilidad urbanística, se harán acreedores a las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código. La autoridad municipal concederá un término máximo de 30 días naturales para su regularización en caso de ser procedente. Si el interesado no lo hiciere dentro del término concedido, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

ARTÍCULO 147.- Los ayuntamientos y en su caso, las procuradurías, supervisarán e inspeccionarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades estén de acuerdo con este Código, con los respectivos lineamientos señalados en otras disposiciones jurídicas aplicables, en los programas y en las constancias de compatibilidad urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA

Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística

ARTÍCULO 148.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar acciones,

obras, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda en el Estado que tengan un impacto urbano significativo y que sean del tipo que se relaciona en el artículo 151 de este Código, deberá obtener, previo a la ejecución de dichas acciones, obras y servicios, el dictamen estatal de congruencia urbanística que le expida la SEGUOT.

ARTÍCULO 149.- El dictamen estatal de congruencia urbanística es independiente y complementario a la constancia municipal de compatibilidad urbanística y se requerirá en los casos previstos en el artículo 151 de este Código, la expedición por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y urbanizaciones.

ARTÍCULO 150.- Los objetivos del dictamen estatal de congruencia urbanística son:

I.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda de impacto urbano significativo sea congruente con la legislación y programas estatales aplicables;

II.- Propiciar la congruencia entre los programas básicos y derivados que conforman el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento del Territorio;

III.- Fomentar que las acciones, obras e inversiones de impacto urbano significativo mitiguen sus efectos y permitan la adecuada y sustentable planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IV.- Inducir la planeación, programación y ejecución de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de calidad y de desarrollos certificados;

V.- Reducir los costos en la prestación de los servicios públicos y la construcción de infraestructura y equipamiento urbano;

VI.- Mantener el equilibrio y la sustentabilidad entre los diferentes usos y destinos del suelo previstos en la zona, región o área de que se trate;

VII.- Evitar la saturación o ausencia de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población;

VIII.- Prever el impacto vial y las necesidades de transporte y estacionamientos públicos;

IX.- Preservar e incrementar los recursos naturales y la calidad de vida en los centros de población;

X.- Contrarrestar la especulación inmobiliaria y el aprovechamiento desordenado e insustentable de terrenos en el Estado;

XI.- Asegurar la tranquilidad, el orden y la seguridad pública en los centros de población; y

XII.- Prevenir, controlar y mitigar riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

ARTÍCULO 151.- Las acciones, obras, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y vivienda de impacto urbano significativo, que requieren dictamen estatal de congruencia urbanística, son las siguientes:

I.- Los fraccionamientos y relotificaciones de terrenos;

II.- Las subdivisiones y fusiones de más de 5,000 metros cuadrados de superficie de áreas, lotes y predios;

III.- La constitución o disolución de copropiedades de inmuebles urbanos, suburbanos o rurales de más de 5,000 metros cuadrados de superficie de terreno;

IV.- La constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio y de desarrollos inmobiliarios especiales;

V.- La urbanización de terrenos con pendientes mayores al 30 por ciento;

VI.- Las construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras con más de 3,000 metros cuadrados cubiertos edificados o por edificar o de más de 21 metros de altura totales a partir del sótano;

VII.- La construcción, remodelación, apertura o funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios ubicados en terrenos con más de 5,000 metros cuadrados de superficie;

VIII.- Las centrales de abasto, centros comerciales, tiendas de autoservicio, mercados, rastros, hospitales, clínicas, auditorios, conjuntos habitacionales multifamiliares, estadios, plazas de toros, museos, centros de convenciones, exposiciones y de espectáculos, terminales de transporte de carga y pasajeros, estaciones de ferrocarril, ferropuertos, aeropuertos o aeropistas, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, teatros, salas de cine, clubes deportivos, casinos, centros de apuestas, casas de juego, cementerios, panteones y funerarias, estaciones de bomberos, reclusorios, centros de readaptación, de detención o de arraigo preventivo, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;

IX.- Las estaciones de servicio de hidrocarburos o gasolinerías, estaciones de carburación y de distribución de gas LP o natural, centros o plantas de almacenamiento de hidrocarburos o gas LP o natural, confinamientos o plantas de tratamiento y reciclado de residuos sólidos, bancos de extracción de materiales, basureros o cualquier otra instalación, establecimiento o edificación que represente riesgos o almacene materiales y desechos tóxicos o peligrosos, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;

X.- El aprovechamiento, adaptación, remodelación o demolición de inmuebles del patrimonio cultural de los centros de población; y

XI.- Obras y acciones de infraestructura urbana de impacto urbano significativo.

ARTÍCULO 152.- Serán nulos los dictámenes estatales de congruencia urbanística que expida la SEGUOT en contravención a lo establecido en este Código y en los programas aplicables.

ARTÍCULO 153.- El solicitante de un dictamen estatal de congruencia urbanística proporcionará a la SEGUOT, cuando sea procedente o se cuente con la información, los siguientes datos o documentos:

I.- Nombre del propietario o poseedor, acreditando fehacientemente la propiedad o posesión legal;

II.- La ubicación, medidas y colindancias del área, lote o predio georeferenciado;

III.- Planos del proyecto;

IV.- La regularidad jurídica del área, lote o predio;

V.- El estudio de manifestación de impacto urbano significativo que comprenda los efectos internos y externos de la acción, obra o servicio que se pretenda realizar y las medidas para mitigarlos o reducirlos, el cual deberá ser avalado por un perito especializado en urbanismo o diseño urbano;

VI.- La identificación catastral;

VII.- El número oficial;

VIII.- La constancia municipal de compatibilidad urbanística vigente que señale el uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área, lote o predio y demás restricciones, afectaciones o limitaciones que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, barrio, colonia o zona o se deriven por proyectos de obras en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IX.- El alineamiento respecto a las vías o espacios públicos de propiedad federal, estatal o municipal, de conformidad con la traza urbana;

X.- La referencia, liga y congruencia del área, lote o predio respecto de las zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables;

XI.- Las densidades de población, construcción y ocupación del suelo;

XII.- Las medidas y acciones para ordenar, regular y mitigar el impacto urbano de las acciones, obras y servicios;

XIII.- La valoración de inmuebles del patrimonio natural y cultural;

XIV.- Las discontinuidades geológicas que se encuentren en el área, lote o predio, que puedan limitar el uso o destino del suelo y la edificación de construcciones o instalaciones;

XV.- Plano de ubicación dentro del contexto urbano; y

XVI.- Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, de los programas y otras disposiciones jurídicas aplicables.

En los casos que no se requieran o no sean procedentes, a juicio de la SEGUOT, el dictamen estatal de congruencia urbanística no contendrá o proporcionará todos los datos o elementos que se señalan en este Artículo.

La SEGUOT formulará el formato de solicitud y expedirá los lineamientos para el trámite de los dictámenes de congruencia urbanística.

ARTÍCULO 154.- La SEGUOT expedirá los lineamientos generales de los datos y documentos que deberán contener los estudios de impacto urbano significativo que se acompañarán a las solicitudes de dictámenes estatales de congruencia urbanística.

ARTÍCULO 155.- El dictamen estatal de congruencia urbanística requerirá que el solicitante acredite la propiedad del inmueble o inmuebles objeto del mismo o en su caso, acreditar la posesión legítima de los mismos y tendrán una vigencia de dos años improrrogables, a partir de la fecha de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

En caso de que la acción, obra, servicio o inversión, no se hubiese realizado durante la vigencia de un dictamen estatal de congruencia urbanística, se requerirá la tramitación de uno nuevo ante la SEGUOT, en virtud de las posibles modificaciones a los programas aplicables o a las características y situación de las zonas, áreas, lotes o predios objeto de dicho dictamen.

ARTÍCULO 156.- La SEGUOT al otorgar el dictamen estatal de congruencia urbanística, deberán considerar que para la apertura y funcionamiento de cualquier establecimiento en el que se pretendan realizar actividades comerciales, industriales y/o de servicios, en el predio o predios en los cuales se pretendan ubicar dichos establecimientos, estos deberán contar con el equipamiento, la infraestructura, las áreas de estacionamiento y los servicios necesarios y adecuados para el giro industrial, comercial o de servicios que permitan su adecuada operación y contar con la superficie, ubicación y medidas de protección y amortiguamiento de riesgos, que se requieran conforme a la normatividad urbana y ambiental aplicables.

ARTÍCULO 157.- Cuando la solicitud de dictamen estatal de congruencia urbanística, se relacione con obras, actividades y servicios que requieran de manifiesto de impacto ambiental, cambio de uso del suelo de forestal a urbano, dictamen de la Comisión Nacional del Agua o cualquier otro análogo, conforme a la legislación federal o estatal aplicable, la SEGUOT condicionará la utilización del dictamen que expida a la realización u obtención de esos trámites de sustentabilidad ecológica.

Una vez que se encuentren satisfechos los requisitos que se establecen en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, la SEGUOT expedirá el dictamen estatal de congruencia urbanística, la cual resolverá sobre la procedencia, procedencia

condicionada o improcedencia del proyecto de acción, obra, servicio o inversión objeto de la solicitud y que tenga un impacto urbano significativo, en relación a que el mismo sea congruente con la legislación y programas estatales aplicables.

Dicha resolución deberá expedirse dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del último documento que la SEGUOT haya requerido al solicitante.

ARTÍCULO 158.- No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad, ni en el Catastro, cuando contravenga o carezca de un dictamen estatal de congruencia urbanística, en los casos que sea procedente.

Serán nulos de pleno derecho todas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que requieran de dictamen estatal de congruencia urbanística y se ejecuten o utilicen en contravención a esta o carezcan previamente de ella.

ARTÍCULO 159.- Una vez otorgado el dictamen estatal de congruencia urbanística, si se detectara a través del procedimiento de inspección previsto en este Código, que el titular de este no ha dado cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones establecidas en el mismo, o no hubiere dado cumplimiento con las restricciones o condicionantes previstas en el dictamen, las autorizaciones y licencias respectivas, la SEGUOT dará un término prudente máximo de treinta días naturales, para que él mismo corrija las irregularidades detectadas y si no lo hiciere, podrá dejar sin efectos el dictamen otorgado, previa aplicación del procedimiento administrativo en que se otorgue al interesado el derecho de audiencia para que alegue lo conducente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones establecidas en este Código.

ARTÍCULO 160.- La SEGUOT procederá a la revocación del dictamen estatal de congruencia urbanística , en los siguientes casos:

I.- Cuando el titular del dictamen no hubiese dado aviso a la SEGUOT de la modificación del proyecto inicialmente presentado, así como del cambio de uso o destino del suelo en la respectiva área, lote o predio;

II.- En aquellos casos en que la SEGUOT o en su caso, las procuradurías, cuando así proceda, detecten mediante los procedimientos previstos en este Código o en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, que no se dio cumplimiento a cualesquiera de las condicionantes establecidas en el dictamen original y dentro de los plazos previstos en el mismo; y

III.- Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

En el caso de la Fracción III, la revocación se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiera derivarse de la actividad emprendida. Para los efectos de este artículo se requerirá la denuncia de la SEGUOT o en su caso, de las procuradurías.

ARTÍCULO 161.- Quienes realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención de los dictámenes estatales de congruencia urbanística, se harán acreedores a las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código. La SEGUOT concederá un término máximo de treinta días naturales para su regularización en caso de ser procedente. Si el interesado no lo hiciere dentro del término concedido, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

ARTÍCULO 162.- La SEGUOT, en coordinación con los ayuntamientos y en su caso, las procuradurías, supervisarán e inspeccionarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades y servicios estén de acuerdo con este Código, con los lineamientos señalados en otras disposiciones jurídicas aplicables, en los programas y en los dictámenes estatales de congruencia urbanística.

CAPÍTULO IV
De las Construcciones

SECCIÓN PRIMERA
Licencias y Permisos de Construcción

ARTÍCULO 163.- Las construcciones deberán ajustarse a las normas generales siguientes:

I.- Toda edificación requerirá de la licencia o permiso municipal de construcción, salvo los casos de excepción que señale este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II.- Se sujetarán a las superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona, de conformidad con las densidades de población, ocupación y construcción previstas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y en las demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Se ajustarán a las restricciones correspondientes, debiendo su propietario o poseedor legal, el constructor y el perito responsable y los especializados en su caso, respetar el alineamiento, la traza urbana y demás características o limitaciones previstas en la constancia municipal de compatibilidad urbanística, la cual deberá acompañarse a toda solicitud de licencia de construcción; así como, las derivadas en su caso, del dictamen estatal de congruencia urbanística;

IV.- Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señale este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

V.- Los locales deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, patios interiores o espacios abiertos, excepto los no habitables permanentemente, para los cuales deberán utilizarse ductos con elementos electromecánicos completos;

VI.- Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los usos o destinos para los cuales fueron proyectados;

VII.- La vivienda unifamiliar progresiva popular y de interés social tendrá una superficie mínima inicial de 33 metros cuadros construidos;

VIII.- Los locales comerciales y de servicios tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local, de acuerdo con este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

IX.- Estarán provistas del servicio de agua potable, de energía eléctrica, drenaje sanitario y en su caso, pluvial, así como del reuso del agua, capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas;

X.- Dispondrán de los espacios y muebles sanitarios, priorizando aquellos que representen ahorro en el consumo de agua, en número suficiente para su utilización por los usuarios;

XI.- Contarán con sistema de transporte y almacenamiento de basura, en los casos que señalen las normas técnicas que expida la autoridad correspondiente;

XII.- Estarán dotadas de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos sólidos y proteger de sus ruidos;

XIII.- Las que concentren alto número de usuarios, así como de igual manera las que se dediquen a actividades riesgosas, tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación, previa opinión en su caso, de la dependencia municipal y/o estatal de protección civil;

XIV.- Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio;

XV.- Las que tengan más de cuatro niveles, se ubicarán en el inmueble de tal manera que no proyecten sus sombras en perjuicio de los predios o construcciones vecinas, respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS);

XVI.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, o se deriven del programa parcial de conservación y mejoramiento del centro histórico respectivo y de los demás programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables; así como, las normas que se establezcan con base en la Ley de Protección y Fomento del Patrimonio Cultural del Estado;

XVII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio natural o de preservación ecológica, siempre y cuando se permita construir, cumplirán las restricciones que para el particular se especifique en el decreto declaratoria de la misma o en el programa integral de manejo ambiental;

XVIII.- Las construcciones de equipamiento turísticos, gasolineras, estaciones de carburación de gas LP, industriales, comerciales y de servicios que se permitan aledañas al derecho de vía de carreteras federales o estatales, o de ferrocarriles, requerirán de un acceso adecuado, con base en las especificaciones técnicas que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIX.- Las construcciones deberán contemplar características o elementos de accesibilidad para personas discapacitadas y grupos vulnerables de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XX.- Las construcciones deberán contemplar eco-tecnologías y materiales para coadyuvar a la sustentabilidad del Estado;

XXI.- Se deberá de analizar la integración al contexto urbano y el impacto visual tanto urbano como paisajístico o natural que las construcciones puedan generar en su entorno; y

XXII.- Toda construcción que se concluya requerirá de constancia o aviso de terminación de obra y de autorización de ocupación y/o de habitabilidad.

ARTÍCULO 164.- Toda obra de construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción, demolición o de urbanización de inmuebles, áreas, predios, lotes y fincas rústicas o urbanas requerirá licencia o permiso expreso, otorgado por el ayuntamiento respectivo con anterioridad al inicio de la obra.

Dicha licencia o permiso deberá obtenerse en todo tipo de obras públicas o privadas, independientemente del régimen de propiedad o la ubicación de los inmuebles.

Los ayuntamientos, una vez concluida una edificación, ampliación, reconstrucción o remodelación y cerciorados que se ejecutó conforme a lo autorizado, se encuentran obligados a expedir la correspondiente constancia de habitabilidad o uso de la misma. Sin esta constancia no se podrá habitar o aprovechar y ocupar una edificación.

ARTÍCULO 165.- La expedición de licencias o permisos para construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción, demolición o urbanización, se apegará a los lineamientos establecidos en este Código, los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, los códigos municipales, reglamentos de construcciones y las normas y especificaciones técnicas de construcción aprobadas por los ayuntamientos, así como a los reglamentos de administración y operación de los condominios.

Las autoridades estatales y municipales no serán responsables del diseño, cálculo y proyecto de construcción de las obras y de los materiales a utilizarse, lo cual es responsabilidad del propietario o poseedor de las mismas, del constructor y/o de los peritos responsables de las obras y especializados que intervengan en ellas.

Las autoridades al otorgar las licencias o permisos de construcción únicamente revisarán que dichos proyectos se ajusten a los requisitos que establecen las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 166.- La tramitación de las licencias o permisos a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato en el que se incluirán el alineamiento, el número oficial, la constancia de compatibilidad urbanística y la licencia o permiso de construcción. Lo anterior con el objeto de agilizar y simplificar los trámites administrativos en materia de construcción y vivienda.

El solicitante deberá exhibir los siguientes documentos:

I.- Copia certificada del título de propiedad del respectivo inmueble o inmuebles, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad o, en su caso, de la constancia expedida por la correspondiente autoridad, de hallarse el predio en proceso de regularización de su tenencia o del contrato que acredite la posesión legal;

II.- Constancia de no adeudo del impuesto predial del inmueble o inmuebles;

III.- Bitácora de la obra ya sea de edificación o de urbanización, de acuerdo a las especificaciones propias del ayuntamiento, debidamente firmadas por el propietario o poseedor legal, el perito responsable de obra y en su caso, además por los peritos especializados.

En el caso de las licencias que requieran de unidades externas de supervisión, estas tendrán la obligación de firmar conjuntamente con los involucrados a los que se refiere el párrafo anterior;

IV.- Proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones, con los planos y memorias de cálculo correspondientes, suscritos por el perito responsable de obra y en su caso, además por los peritos especializados;

V.- Recibo de pago de derechos;

VI.- Factibilidades de conexiones de agua potable, alcantarillado y electricidad;

VII.- Estudio geológico y geofísico para la detección de posibles discontinuidades geológicas activas o potencialmente activas, con antigüedad no mayor a seis meses, en los siguientes casos:

a) Construcciones mayores a 800 metros cuadrados o que contengan más de tres niveles;

b) Obras de nueva creación en terrenos ubicados sobre discontinuidades geológicas en el suelo cuya trayectoria probable las afecta; y

c) Para la urbanización de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales y condominios;

VIII.- Calendario de obra detallando tiempo de inicio, duración y término;

IX.- El dictamen estatal de congruencia urbanística cuando sea procedente de conformidad con lo previsto en este Código; y

X.- Los demás que establezcan este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables, según sea el caso.

La solicitud deberá ser suscrita por el propietario o poseedor legal autorizado por el propietario y el perito responsable de obra y/o los peritos especializados en su caso, en las formas que expida el ayuntamiento respectivo.

Las licencias o permisos de construcción no contendrán o proporcionarán todos los datos, elementos y documentos que se señalan en este artículo, en los casos que no se requieran o no sean procedentes, a juicio del ayuntamiento.

El ayuntamiento formulará el formato de solicitud y expedirá los lineamientos para el trámite de las licencias o permisos de construcción.

ARTÍCULO 167.- El ayuntamiento respectivo deberá resolver el mismo día sobre la solicitud, entregando o negando la expedición de la licencia o permiso de construcción. En caso de que se trate de obras que requieran un análisis más detallado, la licencia o permiso será resuelta dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles; de no hacerse así, el solicitante considerará que ha sido autorizada la solicitud y podrá iniciar la obra.

La licencia o permiso de construcción que expida el ayuntamiento respectivo deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

I.- El tipo de autorización y alcance de la ejecución de la obra;

II.- La vigencia de la licencia o permiso;

III.- El número de metros cuadrados construidos;

IV.- El número de niveles a construir;

V.- El número de cajones de estacionamiento; y

VI.- El lugar donde se deban depositar los escombros y materiales de deshecho producto de la obra.

ARTÍCULO 168.- El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expidan los ayuntamientos, estará en reacción con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar. El ayuntamiento respectivo tendrá la facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases y conforme a lo dispuesto en este Código, el Código Municipal, el Reglamento de Construcciones en su caso y demás disposiciones jurídicas aplicables:

Para la construcción de obras con superficie hasta de sesenta metros cuadrados la vigencia será de seis meses; de más de sesenta y hasta trescientos metros cuadrados, la vigencia máxima será de doce meses; de más de trescientos metros cuadrados hasta mil metros cuadrados de veinticuatro meses,

y de más de mil metros cuadrados de treinta y seis meses.

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra, esta no se hubiese concluido, para continuarla, deberá obtenerse refrendo de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario.

Se tendrá opción a solicitar al ayuntamiento respectivo, dentro del plazo de vigencia de la licencia, una suspensión temporal no mayor a seis meses, reactivándose el lapso disponible al término de esta.

Los permisos de construcción no podrán exceder de tres meses y no podrán prorrogarse por motivo alguno.

ARTÍCULO 169.- El ayuntamiento respectivo podrá requerir o condicionar la expedición de la licencia o permiso de construcción al dictamen de impacto ambiental federal, estatal y/o municipal y/o a la autorización de los cambios de uso de terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal a urbanos, en los casos de obras y actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y en la Ley de Protección Ambiental para el Estado.

Para las construcciones y obras localizadas en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural e igualmente en sus predios colindantes, se deberá además agregar a la solicitud de licencia de construcción la autorización, licencia o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y las demás derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio Cultural del Estado.

ARTÍCULO 170.- La expedición de licencia o permiso de construcción no requerirá la responsiva del perito cuando se trate de las siguientes obras:

I.- Arreglo de techos con claro menor de 4 metros, sin afectar partes estructurales importantes;

II.- Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2,50 metros;

III.- Apertura de claros de 1,50 metros como máximo en construcción hasta de dos niveles, sin que se afecte elementos estructurales y no cambie el uso o destino del inmueble;

IV.- Instalación de aljibe, fosa séptica, albañales y registros;

V.- Vivienda unifamiliar y/o cualquier edificación con un máximo de 60 m2 construidos, y claros menores de 4 metros, en las zonas que el ayuntamiento designe. Para este tipo de obras, el ayuntamiento en coordinación con los colegios de profesionistas, brindará a manera de servicio social la asesoría que esté a su alcance; y

VI.- Las demás establecidas en este Código, en los códigos municipales, reglamentos de construcción y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 171.- No se requerirá licencia o permiso de construcción para efectuar las siguientes obras:

I.- Resanes y aplanados interiores;

II.- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;

III.- Pintura y revestimientos interiores;

IV.- Reparación de albañales y registros;

V.- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;

VI.- Colocación de refuerzos en techos, salvo en los de concreto;

VII.- Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas de predios no considerados dentro del patrimonio cultural. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;

VIII.- Divisiones interiores prefabricadas, en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IX.- Impermeabilización y reparación de azoteas, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural y sin afectar elementos estructurales;

X.- Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al ayuntamiento dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras;

XI.- Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m2, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no operará cuando se trate de inmuebles que forman parte del patrimonio cultural del Estado;

XII.- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

XIII.- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales; y

XIV.- Las demás establecidas en este Código, en los códigos municipales, reglamentos de construcción y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 172.- En los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, el ayuntamiento no expedirá licencias o permisos de construcción, sin antes comprobar que este fue autorizado por la Comisión Estatal o por la SEGUOT según corresponda, y cuente con el inicio de obras de urbanización expedido por esa Dependencia, previa opinión del ayuntamiento.

El ayuntamiento correspondiente no expedirá la autorización de habitabilidad y/o ocupación de las viviendas, locales, departamentos o de cualquier edificación, hasta en tanto el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial no presente

un avance en las obras de urbanización de un 30 por ciento en lo general o en la etapa correspondiente y los lotes o predios donde se desplanten, cuenten con el 100 por ciento de los servicios y la urbanización; salvo que se trate de fraccionamientos de interés social.

Los fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales serán corresponsables para que se cumpla esta disposición.

También se requerirá la aprobación de la SEGUOT en las obras con impactos urbanos significativos a que se refiere el artículo 151 de este Código. En los demás casos corresponderá al ayuntamiento dictaminar lo conducente, para lo cual contará con un plazo máximo de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 173.- Los ayuntamientos no expedirán licencias o permisos provisionales de construcción, por lo que se deberán cumplir todos los requisitos que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables con anterioridad al otorgamiento de la licencia.

Para obtener la licencia de construcción en los casos previstos en el Artículo 151, se requerirá presentar el dictamen estatal de congruencia urbanística.

ARTÍCULO 174.- Cuando se trate de la construcción de vivienda de interés social o popular, no efectuada por fraccionadores o desarrolladores, que no exceda de cincuenta metros cuadrados edificados en su primera etapa, ni de un piso de altura y los claros de las habitaciones tengan como máximo cuatro metros, la licencia municipal de construcción se otorgará con el solo cumplimiento de los requisitos siguientes:

I.- Título de propiedad del inmueble, que incluya constancia de no adeudo del impuesto predial o la constancia de la autoridad correspondiente de hallarse su tenencia en proceso de regularización;

II.- Plano de la construcción, debidamente acotado, o del prototipo aprobado por la correspondiente autoridad u organismo estatal o municipal;

III.- Constancia municipal de compatibilidad urbanística vigente;

IV.- Factibilidad de conexiones de agua potable, drenaje y energía eléctrica; y

V.- Los demás establecidos en este Código, en los códigos municipales, reglamentos de construcción y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 175.- Los ayuntamientos podrán expedir permisos temporales de construcción para instalaciones u obras eventuales cuando lo consideren procedente y con los requisitos y condiciones que estimen pertinentes, con base en lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SECCIÓN SEGUNDA

Barreras Arquitectónicas

ARTÍCULO 176.- Se consideran barreras arquitectónicas:

I.- Aceras y banquetas sin los desniveles adecuados;

II.- Señalizaciones viales;

III.- Intersecciones de aceras o calles;

IV.- Coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas;

V.- Estacionamientos;

VI.- Escaleras o rampas;

VII.- Teléfonos públicos;

VIII.- Tensores para postes;

IX.- Anuncios;

X.- Comercios en la vía pública;

XI.- Buzones postales;

XII.- Contenedores para depósito de basura;

XIII.- Semáforos; y

XIV.- Cualquier otro objeto que dificulte, entorpezca o impida el libre tránsito, principalmente a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 177.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, los de centro de población, los parciales y los esquemas de desarrollo urbano, los deberán incluir la adecuación de aquellos lugares y elementos con acceso al público y en las que se encuentren barreras arquitectónicas.

Los lugares y elementos susceptibles de adecuarse son los siguientes:

I.- Rampas y escaleras;

II.- Elementos anejos al pavimento: alcorques, ajardinamientos y rejillas;

III.- Pasos peatonales, aceras y calzadas;

IV.- Elementos mecánicos: escaleras mecánicas, rampas o tapices rodantes, ascensores y plataformas elevadoras;

V.- Mobiliario urbano:

a) Semáforos;
b) Teléfonos;
c) Buzones;
d) Contenedores de residuos sólidos;
e) Asientos públicos;
f) Paradas de autobús: postes y marquesinas;
g) Máquinas expendedoras;
h) Mostradores y ventanillas;
i) Paneles de información o expositores;
j) Fuentes y bebederos;
k) Kioscos;
l) Sanitarios públicos;
m) Elementos provisionales o de temporada;
n) Componentes arquitectónicos u ornamentales; y
o) Todo aquel mobiliario que impida el libre tránsito y desplazamiento de las personas,

DOCUMENTO SÓLO CONSULTA

especialmente con discapacidad o edad avanzada;

VI.- Protección y señalización de elementos provisionales por obras:

a) Zanjas;

b) Contenedores y otros elementos; y

c) Andamios;

VII.- Elementos de Información:

a) Carteles;

b) Guías; y

c) Otros sistemas de información;

VIII.- Espacios exteriores:

a) Paradas de transportes públicos;

b) Zonas ajardinadas; y

c) Aparcamientos;

IX.- Accesos al interior del edificio:

a) Accesos;

b) Acceso peatonal;

c) Señalización; y

d) Porteros automáticos;

X.- Puertas de acceso exteriores:

a) Puertas automáticas;

b) Puertas no automáticas; y

c) Puertas y superficies acristaladas;

XI.- Torniquetes, barreras u otros elementos de control de entrada:

a) Vestíbulos;

b) Iluminación;

c) Interruptores; y

d) Mobiliario;

XII.- Interiores:

a) Ubicación de vegetación;

b) Pasillos;

c) Puertas;

d) Ventanas;

e) Escaleras;

f) Rampas;

g) Ascensores;

h) Elementos mecánicos;

i) Escaleras mecánicas;

j) Tapices rodantes; y

k) Plataformas elevadoras o mecanismos salva escaleras;

XIII.- Espacios de pública concurrencia:

a) Zonas de atención al público;

b) Localización del mostrador o taquilla;

c) Taquillas y mostradores;

d) Información accesible; y

e) Atención al usuario;

XIV.- Salas de espectáculos:

a) Accesibilidad para los espectadores;

b) Accesibilidad para actores, conferencistas;

c) Estadios y graderías;

d) Piscinas; y

e) Vestidores y duchas;

XV.- Servicios sanitarios:

a) Mobiliario;

b) Zonas de espera;

c) Teléfonos; y

d) Sistemas de alarma y emergencia;

XVI.- Edificios que brinden servicios al público:

a) Alojamientos turísticos;

b) Dependencias;

c) Habitaciones; y

d) Comedor;

XVII.- Centros que brinden servicios de salud;

XVIII.- Centros escolares;

XIX.- Centros culturales;

XX.- Espacios de uso comunitario;

XXI.- Transporte público:

a) Accesos;

b) Paradas;

c) Diseño;

d) Características;

e) Señalización;

f) Escaleras;

g) Escaleras fijas;

h) Elementos mecánicos;

i) Iluminación;

j) Puertas de acceso con apertura automática; y

k) Puertas de acceso no automáticas;

XXII.- Vestíbulos:

a) Accesos;

b) Iluminación;

c) Ascensores;

d) Características generales;

e) Botonera;

f) Señalización e información;

g) Diseño;

h) Mobiliario;

i) Taquillas y máquinas expendedoras;

j) Depósitos de residuos sólidos;

k) Bancos o asientos;

l) Extintores;

m) Sanitarios; y

n) Teléfonos;

XXIII.- Andenes;

XXIV.- Terminales de autobuses;

DOCUMENTO SÓLO PARA CONSULTA

XXV.- Aeropuertos;

XXVI.- Gasolineras y estaciones de carburación de gas LP; y

XXVII.- Cualquier otro espacio o estructura que dificulte, entorpezca o impida el libre tránsito, principalmente de personas con discapacidad.

ARTÍCULO 178.- Se establecen los requisitos arquitectónicos y lineamientos generales para facilitar el acceso, tránsito y permanencia de las personas con discapacidad y grupos vulnerables a los establecimientos de atención médica y a los espacios construidos de servicio público, aplicables en la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte de cualquier infraestructura, equipamiento o servicios urbanos:

I.- **Puerta.-** Anchura mínima: 1,00 m y 2,10 m. de altura.

Las puertas deberán tener las características siguientes:

a) En todos los accesos exteriores y de intercomunicación deberá tener colores de alto contraste en relación a los de la pared;

b) Si están cerca de la esquina o en la esquina de una habitación, deberán abatir hacia el muro más cercano;

c) Las de emergencia estarán marcadas claramente con letreros y color contrastante y deberán abrir hacia fuera; y

d) Las manijas y cerraduras deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a 0,90 m. del nivel del piso.

Los picaportes y jaladeras deberán ser de tipo palanca;

II.- **Ascensores.-** Profundidad mínima: 1,20 m., superficie superior a 1,20 m2, anchura de la cabina: 1,00 m., anchura de las puertas: 0,90 m., altura de la botonera inferior a 1,20 m., lectura de la botonera: arábica y además otro método alternativo, señalización de la planta: sistemas visuales y además otro método alternativo, pasamanos a una altura de 0,90 m.;

III.- **Estacionamiento.-** Reserva: 1 de cada 30 cajones o fracción, lo más cercano a los elevadores y accesos, en medidas de 5,00 por 3,80 m.;

IV.- Elementos de circulación vertical para indicar la proximidad de rampas, escaleras y otros cambios de nivel; el piso deberá tener textura diferente con respecto al predominante y colores de alto contraste, en una distancia de 1,20 m. por el ancho del elemento;

V.- **Elementos de circulación.-** Los pasamanos deberán tener las características siguientes:

a) Tubulares circulares de 0,05 m. de diámetro;

b) En color contrastante con respecto al elemento de limitante vertical;

c) Colocados a 0,95 m. y un segundo pasamanos a 0,70 m. del nivel del piso;

d) Separados 0,05 m. de la pared, en su caso; y

e) En rampas y escaleras deben de prolongarse 0,60 m. en el arranque y en la llegada;

VI.- **Escaleras.-** Anchura mínima: 1,20 m., pasamanos a ambos lados con doble pasamanos:

a) Quince peraltes como máximo entre descansos;

b) La nariz de las huellas debe ser antiderrapante y de color contrastante;

c) Los peraltes serán verticales o con una inclinación máxima de 60º; y

d) Los escalones deberán tener como mínimo huellas de 0,34 m., peraltes máximo de 0,18 m., superficie antiderrapante y ausencia de saliente en la parte superior del peralte;

VII.- **Señalamientos.-** En las áreas de acceso, tránsito y estancia se pondrán señalamientos que deberán apegarse a las especificaciones siguientes:

a) Los letreros y gráficos visuales deberán tener letras de 0,05 m. de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2,10 m. sobre el nivel del piso;

b) En los letreros táctiles, las letras o números tendrán las dimensiones siguientes: 0,002 m. de relieve, 0,02 m. de altura y colocarse a 1,40 m. de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;

VIII.- **Dimensiones de espacios de circulación.-** Las circulaciones internas en sanitarios, auditorios, comedores, regaderas y vestidores tendrán 1,50 m. de ancho como mínimo;

IX.- **Sanitarios.-** Reserva: 1 ducha, 1 cabina de servicios, puertas: 1,00 m. de ancho mínimo, espacio libre de maniobra superior a 1,5 m. mecanismos y accesorios a 0,90 m. del suelo, mobiliario: borde inferior del espejo a menos de 0,80 m. del suelo;

X.- **Mostradores.-** Altura inferior a 0,90 m.;

XI.- **Teléfonos públicos.-** Reserva: 1 de cada 20 teléfonos públicos que se instalen deberán contar con un aparato a una altura no mayor a 1,20 m. sobre nivel del piso terminado, para facilitar su uso a personas con discapacidad permanente o temporal, personas afectadas de enanismo como a niños; asimismo, la impresión de la numeración para marcar deberá ser en relieve a fin de facilitar su uso a invidentes y débiles visuales; y

XII.- Los tensores que en las vías públicas se instalen, como apoyo de los postes de los servicios públicos, deberán contar con un protector metálico, el cual deberá ser recubierto con pintura de color vivo a fin de que los transeúntes, principalmente los débiles visuales, los identifiquen con facilidad para evitar tropezarse.

De igual manera y con la misma finalidad deberán pintarse de colores contrastantes los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier otro mueble urbano que se deposite sobre las aceras, cruceros o intersecciones de calles.

La colocación de los obstáculos viales, se efectuará de manera estratégica evitando el centro de pasillos y camellones, a efecto de que no se impida el desplazamiento de una silla de ruedas, de un aparato de apoyo o de un invidente; y

XIII.- Cada cruce vial que se encuentre semaforizado, deberá contar con semáforos peatonales, los cuales deberán contar con alarma sonora para indicar alto o avance a invidentes.

ARTÍCULO 179.- Los edificios que no cuenten con una entrada al nivel del piso, sin diferencias de niveles entre el interior y el exterior; cuando no sea posible, las entradas deberán tener rampas.

I.- Las rampas para acceder al interior deberán tener las características siguientes:

a) Ancho de 1,20 m. libre entre pasamanos;

b) Bordes laterales de 0,05 m. de altura;

c) Pasamanos en ambos lados;

d) El piso deberá ser firme, uniforme y antiderrapante;

e) Longitud no mayor de 6,00 m. de largo;

f) Cuando la longitud requerida sobrepase los 6,00 m. se considerarán descansos de 1,50 m.;

g) Señalamiento que prohíba la obstrucción de la rampa con cualquier tipo de elemento;

h) Símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad; y

i) Las rampas con recorridos, cuya proyección horizontal sea inferior a 3,00 m. tendrán una pendiente máxima del 10% y para recorridos superiores del 8%. La pendiente máxima en la dirección transversal será de un 2%;

II.- Las escaleras interiores deberán tener las características siguientes:

a) Pasamanos a ambos lados;

b) Ancho mínimo de 1,20 m. libre de pasamanos;

c) Trece peraltes como máximo entre descansos;

d) La nariz de las huellas debe ser antiderrapante y de color contrastante; y

e) Los peraltes serán verticales o con una inclinación máxima de 60º;

III.- Los escalones interiores deberán tener las características siguientes:

a) Huellas de 0,34 m. como mínimo;

b) Peralte máximo de 0,18 m;

c) Superficie antiderrapante; y

d) Ausencia de saliente en la parte superior del peralte;

IV.- Los edificios para la atención de la salud de dos o más niveles y en los demás de cuatro o más niveles para cualquier uso o destino, deberán tener elevador con las características siguientes:

a) Señalamientos claros para su localización;

b) Ubicación cercana a la entrada principal;

c) Pasamanos interiores en sus tres lados; y

d) Controles de llamada colocados a 1,20 m. en su parte superior;

V.- Los mecanismos automáticos de cierre de las puertas deberán de operarse con el tiempo suficiente para el paso de una persona discapacitada;

VI.- El elevador deberá tener exactitud en la parada con relación al nivel del piso.

La señalización del número de piso en relieve colocado en el canto de la puerta del elevador, a una altura de 1,40 m. del nivel del piso;

VII.- Los pasillos de comunicación deberán tener las siguientes características:

a) Ancho libre de 1,80 m.;

b) Pasamanos tubulares circulares continuos;

c) Sistema de alarma de emergencia a base de señales audibles y visibles con sonido intermitente y lámpara de destellos; y

d) Señalización conductiva;

VIII.- Vestidores.- Reserva mínima: 1 ducha, 1 cabina de vestuario, espacio libre de giro y maniobra: 1,50 m., colocación de mecanismos y accesorios a una altura inferior a 1,20 m.;

IX.- En el área de regaderas se deberá dejar como mínimo una regadera para personas con discapacidad, que cubra las siguientes características:

a) Dimensiones de 1,10 m. de frente por 1,30 m. de fondo;

b) Puerta de 1,00 m. de ancho mínimo; y

c) Barras de apoyo esquineras de 0,05 m. de diámetro y 0,90 m. de largo a cada lado de la esquina, colocadas horizontalmente en la esquina más cercana a la regadera a 0,80 m., 1,20 m. y 1,50 m. sobre el nivel del piso;

X.- En salas de espera y auditorios se destinará un área de 1,00 m. por 1,25 m. para personas en silla de ruedas. Asimismo, se reservará un asiento para personas con discapacidad con muletas o bastones, sitios que deberán estar cercanos al acceso, y con simbología de área reservada;

XI.- Se deberán reservar áreas exclusivas de estacionamiento para los automóviles que transportan o son conducidos por personas con discapacidad, contando cuando menos con dos lugares con las características siguientes:

a) Ubicados lo más cerca posible a la entrada del edificio;

b) Las medidas del cajón serán de 5,00 m. de fondo por 3,80 m. de frente; y

c) Señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad de 1,60 m. en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0,40 m. por 0,60 m. colocado a 2,10 m. de altura;

DOCUMENTO PARA CONSULTA

XII.- En los servicios donde se requieran vestidores, deberá haber un vestidor como mínimo para personas discapacitadas, con las siguientes características:

a) 1,80 m. de frente por 1,80 m. de fondo;

b) Banca de 0,90 m. por 0,40 m.;

c) Barras de apoyo de 0,032 m. de diámetro; y

d) Barra vertical próxima a la banca y barra horizontal en el muro adyacente a la banca;

XIII.- En los sanitarios públicos, adaptar como mínimo uno para personas con discapacidad por cada tres, en unidades con dos o más sanitarios con las siguientes características:

a) Construidos con un muro macizo;

b) 2,00 m. de fondo por 1,60 m. de frente;

c) Piso antiderrapante;

d) Puerta de 1,00 m. de ancho como mínimo;

e) Barras de apoyo horizontales de 0,05 m. de diámetro, en la pared lateral más cercana al retrete colocadas a 0,90 m., 0,70 m. y 0,50 m. del nivel de piso del lado de la pared más cercana;

f) Barra vertical de apoyo en la pared posterior al retrete centrada a una altura de 0,80 m. en la parte inferior y a 1,50 m. en la parte superior;

g) El retrete debe tener un asiento a 0,50 m. de altura sobre el nivel del piso; y

h) El retrete debe estar colocado a 0,56 m. de distancia del paño de la pared al centro del mueble;

XIV.- En los sanitarios públicos habrá como mínimo un mingitorio con las siguientes características:

a) Piso antiderrapante;

b) La distancia a ambos lados será de 0,45m. del eje del mingitorio hacia cualquier obstáculo; y

c) Barras verticales de 0,032 m. de diámetro, en la pared posterior a ambos lados del mingitorio, a una distancia de 0,30 m. al eje del mismo a una separación de 0,20 m. y una altura de 0,90 m. en su parte inferior y 1,60 m. en su parte superior;

XV.- Las características de colocación de los lavabos deberán ser las siguientes:

A 0,76 m. de altura libre sobre el nivel del piso;

a) La distancia entre lavabos será de 0,90 m. de eje a eje;

b) El mueble debe tener empotre de fijación o ménsula de sostén para soportar el esfuerzo generado por el usuario;

c) El desagüe colocado hacia la pared posterior;

d) Deberán existir 0,035 m. de espacio como mínimo entre el grifo y la pared que da detrás del lavabo; cuando se instalen dos grifos, deberán estar separados entre sí 0,20 m. como mínimo;

e) El grifo izquierdo del agua caliente, deberá señalarse con color rojo;

f) Uno de los lavabos tendrá llaves largas tipo aleta; y

g) Los accesorios como toalleros y secador de manos deberán estar colocados a una altura máxima de 1,00 m.

ARTÍCULO 180.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y los programas de desarrollo urbano de centros de población, incluirán las adecuaciones de facilidades urbanísticas y arquitectónicas que se requieran conforme a las necesidades de las personas con discapacidad y de edad avanzada en la entidad, debiéndose contemplar las directrices a que deban someterse los proyectos de construcciones o modificaciones respectivas.

Los proyectos de construcción de conjuntos habitacionales que constituyan un complejo arquitectónico, deberán prever las directrices antes señaladas, a fin de que tales inmuebles den fácil acceso para las personas con discapacidad y de edad avanzada.

ARTÍCULO 181.- Los ayuntamientos deberán observar y prever facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad y edad avanzada, de conformidad con las disposiciones legales aplicables a la materia, en la planificación y urbanización de las vías, parques y jardines públicos, a fin de facilitar a aquellos el tránsito, desplazamiento y uso de dichos espacios.

ARTÍCULO 182.- Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce peatonal, las facilidades para que las personas con discapacidad en sillas de ruedas, puedan en forma independiente y con un máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, para lo cual los pavimentos deberán ser resistentes, antiderrapantes y libres de obstáculos; las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedras sueltas, las pendientes no deberán ser mayores del 10% y contar con rampas con las especificaciones adecuadas para su óptimo funcionamiento.

ARTÍCULO 183.- En las intersecciones o cruces de aceras o de calles que se encuentren construidas a distintos niveles, las superficies de ambas deberán llevarse al mismo nivel mediante el uso de rampas, con la finalidad de hacer factible el tránsito a personas en sillas de ruedas, con aparatos ortopédicos o con locomoción disminuida por algún padecimiento somático.

ARTÍCULO 184.- En las aceras e intersecciones en que se construyan rampas para sillas de ruedas, los pavimentos, además de antiderrapantes, debe-

rán ser rugosos, de tal manera que permitan servir de señalamiento para la circulación de invidentes o débiles visuales.

En el caso de que las aceras se encuentren a nivel del arroyo de la calle, deberá de existir un tratamiento texturizado de piso diferente entre ambas, con la finalidad de que los invidentes o débiles visuales puedan distinguir los cruces viales.

ARTÍCULO 185.- En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, deberá evitarse la colocación de coladeras de cualquier índole sobre aceras, cruceros y otros elementos de circulación peatonal.

En las áreas ya urbanizadas, donde se ubican coladeras de cualquier índole, sobre las aceras, deberán fijarse señalamientos necesarios para que las personas que utilicen sillas de ruedas, muletas, bastones o sean débiles visuales, eviten tropiezo alguno.

ARTÍCULO 186.- Las personas con discapacidad tendrán derecho exclusivo a ocupar los espacios de estacionamiento que sean destinados para ellos.

Las autoridades estatales y municipales deberán proporcionar a las personas con discapacidad que utilicen vehículos de motor, un engomado con el logotipo internacional y distintivo que permita conocer, que fue expedido por la autoridad competente para los que tengan vehículo propio o un tarjetón especificando su vigencia y con las mismas características para aquellas personas con discapacidad temporal que ocupen vehículos propios, de alquiler o prestados.

Las autoridades de tránsito, impondrán la misma multa que corresponda al estacionamiento en lugar prohibido, a los infractores que ocupen los espacios destinados a personas con discapacidad.

A efecto de facilitar el estacionamiento de vehículos, de los cuales tengan que descender o ascender personas con discapacidad o adultos mayores, la autoridad vial dispondrá las medidas necesarias, las que inclusive podrán aplicarse en zonas de aparcamiento restringido, siempre y cuando no se afecte gravemente el libre tránsito de vehículos y peatones.

Los estacionamientos de vehículos en la vía pública deberán de contar, en las zonas comerciales, por lo menos con tres espacios por manzana, para el ascenso y descenso de personas con discapacidad.

Dichos espacios deberán diseñarse de acuerdo a los requerimientos específicos y encontrarse claramente señalados como reservados para uso exclusivo.

Fuera del área comercial a que se refiere este Artículo, pero en sitios en que se establezcan oficinas, escuelas, centros recreativos o culturales; o cualquier otro lugar con acceso al público, deberá contar por igual con espacios para el ascenso y descenso exclusivo de personas con discapacidad.

Para tal efecto, deberá contarse, previamente, con la autorización de construcción expedida por las autoridades del ramo, con la finalidad de que estas indiquen el área más adecuada para ello.

ARTÍCULO 187.- Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con una rampa para dar servicio a personas que se transporten en sillas de ruedas, o que usen muletas, bastones o aparatos ortopédicos, o que por cualesquier otra circunstancia tengan disminuidas o afectadas sus facultades de locomoción.

Esta área especial de acceso deberá tener una pendiente suave no mayor de 10%, ser antiderrapante, de cuando menos 1,20 m. de ancho y contara con una plataforma horizontal de descenso de 1,50 m. de longitud por lo menos por cada 5 m. de extensión de la rampa, y con un pasamanos o barandal continuo, colocado a una altura de 0,70 a 0,95 m. del piso.

Asimismo, estará dotada por ambos lados, de un bordo o guarnición longitudinal de 0,10 m. de alto por 0,10 m. de ancho, contra el cual pueda detenerse la bajada precipitada de una silla de ruedas.

Bajo ninguna circunstancia la rampa de servicios de carga y descarga de un edificio podrá destinarse a la función precisada en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 188.- Las escaleras exteriores de los edificios deberán contar con una pendiente suave, así como un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos o barandales, a efecto de facilitar el acceso a personas invidentes o débiles visuales, con prótesis o afectadas de cualquier estado de invalidez.

ARTÍCULO 189.- Todos aquellos edificios que cuenten con escaleras en su interior, también deberán contar con una rampa o elevador para el servicio de personas con discapacidad.

ARTÍCULO 190.- Las escaleras interiores de los edificios deberán permanecer perfectamente iluminadas, de manera artificial y/o natural, así como tener descansos, rellanos o mesetas, a intervalos adecuados para brindar a las personas con discapacidad, contar con un área segura en caso de sufrir mareo, agotamiento, falta de aire o cualquiera otra contingencia que afecte su condición física y lo ponga en estado de riesgo.

ARTÍCULO 191.- Los descansos de las escaleras interiores deberán pintarse con colores fluorescentes que contrasten con el resto de los escalones y tener una superficie de textura rugosa, con la finalidad de que puedan ser de fácil identificación, tanto por quienes tengan visión normal como por invidentes o débiles visuales.

ARTÍCULO 192.- Con el objeto de evitar accidentes a personas con discapacidad, deberán evitarse en lo posible, las puertas de doble abatimiento.

En caso de que no resulte posible dar cumplimiento a lo anterior, los edificios deberán contar en ambos lados de las puertas, con ventanas de vidrio inastillable que permitan la vista al exterior y al interior del inmueble.

ARTÍCULO 193.- En los sanitarios de uso público deberá instalarse cuando menos, un lavamanos que

permita su fácil acceso desde una silla de ruedas, a una altura máxima de 0,80 m.

Los lavamanos deberán tener aislados sus tubos inferiores de agua caliente, para evitar quemaduras a personas carentes de sensibilidad en las manos y piernas, y no deberá equiparse con llaves de resorte o cierre automático.

ARTÍCULO 194.- Las bibliotecas de estantería abierta, deberán contar con una separación mínima de 1,20 m. entre los anaqueles, a fin de facilitar su uso a personas con discapacidad, principalmente aquellas que requieran movilizarse en silla de ruedas o muletas.

Las bibliotecas deberán contar en la medida de sus posibilidades, con un área determinada específicamente para invidentes o débiles visuales, en donde se instalen casetas que permitan hacer uso de grabadoras, o que otras personas les hagan lectura en voz alta sin causar perjuicio alguno a los demás usuarios y, en su caso con libros impresos bajo el sistema Braille y cualquier otro que les permita su lectura y conocimiento.

ARTÍCULO 195.- Los espacios escolares deberán construirse libres de barreras en las aulas y áreas administrativas, debiéndose considerar para alumnos en sillas de ruedas o con muletas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios.

ARTÍCULO 196.- La señalización para la identificación de espacios, en edificios escolares u otras dependencias, deberá hacerse mediante el empleo de placas que deberán contener números, leyendas o símbolos, realzados o rehundidos, en colores contrastantes, con la finalidad de facilitar su localización y lectura.

Los señalamientos deberán colocarse en muros o lugares fijos no abatibles, a una altura que no excederá de 1,80 m. contados desde el nivel del piso.

Las señales y los muros o lugares en que estas se coloquen deberán estar fabricados de materiales que eviten al tacto lesiones de cualquier especie.

ARTÍCULO 197.- En los auditorios, cinematógrafos, teatros, salas de conciertos, y de conferencias, centros recreativos, y en general cualquier recinto en que se presenten espectáculos públicos, por cada 100 concurrentes o fracción deberán destinarse estratégicamente espacios reservados a personas con discapacidad para hacer uso de los asientos o butacas con que cuente el recinto para uso exclusivo de personas con discapacidad, las cuales deberán de ser 1 un espacio por cada 100 concurrentes a partir de 60, estos deberán tener medidas de 0,80 m. por 1,25 m. libre de butacas fuera del área de circulación y debidamente señalizados; asimismo, se procurará que en esos inmuebles se eliminen los obstáculos de tránsito y barreras arquitectónicas a que se refiere este Código.

ARTÍCULO 198.- Los comedores de autoservicio, restaurantes y cafeterías, sin que ello implique instalaciones especiales o servicios segregados que puedan denotar marginación o discriminación alguna en perjuicio de las personas con discapacidad, deberán contar con cuando menos, dos mesas de forma rectangular estratégicamente colocadas, que tengan una altura de 0,76 m. libres del piso a la parte inferior de la mesa, con asientos removibles, con la finalidad de brindar comodidad a comensales en sillas de ruedas.

Asimismo, cada restaurante que cuente con espacios para más de 250 concurrentes, deberá contar cuando menos con un juego de menú en sistema Braille.

ARTÍCULO 199.- Son deberes y facultades de los ayuntamientos en materia de protección a personas con discapacidad:

I.- Vigilar el cumplimiento en la esfera de su competencia de lo dispuesto en este Código, en las legislaciones vial, sanitaria y asistencial, así como de las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;

II.- Conservar en buen estado, libres de tierra, piedra, arena y de cualquier otro material, las rampas construidas en aceras, intersecciones o escaleras de la vía pública;

III.- Destinar de los establecimientos públicos, los espacios necesarios para el ascenso de personas con discapacidad y adultos mayores;

IV.- Gestionar y vigilar el cumplimiento ante las autoridades y empresas respectivas, de la colocación de teléfonos públicos, de protectores para tensores de postes y de cubiertas para coladeras, con sus respectivos señalamientos, conforme a lo estipulado en este Código;

V.- Reglamentar todo lo conducente a fin de lograr la supresión de los obstáculos de tránsito y barreras arquitectónicas a que se refiere este Código, con la finalidad de beneficiar a las personas con discapacidad y de edad avanzada; y

VI.- Las demás que le confieran este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Los ayuntamientos se abstendrán de extender licencias de construcción o de permitir la realización de obras en la vía pública o de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, si en los planos o proyectos que a su consideración se sometan, no se observarán con estricto rigor las disposiciones de este Código en materia de barreras arquitectónicas.

SECCIÓN TERCERA

Proyectos y Ejecución de las Obras

ARTÍCULO 200.- Los proyectos para la ejecución de obras deberán cumplir con los requisitos establecidos por este Código, los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, el Código Municipal y/o el Reglamento de Construcciones respectivo y las especificaciones técnicas de la materia que expida el ayuntamiento respectivo.

Las autoridades estatales y municipales no serán responsables del diseño, cálculo y proyecto de construcción de las obras y de los materiales a

utilizarse, lo cual es responsabilidad del propietario o poseedor de las mismas, del constructor y/o de los peritos responsables de las obras y especializados que intervengan en ellas.

Dichos proyectos se analizarán para su aprobación de ejecución tomando en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones y la ubicación y características de estas.

ARTÍCULO 201.- En las zonas próximas a las fallas y grietas geológicas, el municipio respectivo de conformidad con el proyecto que le presente el propietario o poseedor legal y el constructor avalado por el perito responsable de obra y los peritos especializados, determinará la calidad de los materiales y las especificaciones de construcción y urbanización que deberán observarse en todas las obras públicas y privadas en esas zonas.

ARTÍCULO 202.- La ejecución de las obras deberán llevarse a cabo en la forma y términos consignados en la respectiva licencia y de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

Los peritos responsables de obra, los especializados, las unidades externas de supervisión o los propietarios en su caso, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en el reglamento de construcciones respectivo y en sus especificaciones técnicas complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias, y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

ARTÍCULO 203.- Las aguas pluviales no deben ser descargadas directamente a la red sanitaria, ni mezclarse con aguas negras. Las aguas pluviales deberán canalizarse hacia áreas jardinadas, pozos de absorción, aljibes o cisternas con la finalidad de ser reutilizadas, este tipo de infraestructura deberá estar provista de obras de excedencia a fin de evitar inundaciones en caso de lluvias extraordinarias, las cuales si podrán conectarse a la red de drenaje pluvial y de no existir este último, podrán descargarse a la red sanitaria o verterse superficialmente a la vialidad, sin que esto afecte a los predios o construcciones vecinas.

ARTÍCULO 204.- Los proyectos de edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones incluirán los espacios suficientes para estacionamiento.

Igualmente cuando se cambie el uso del suelo de un predio, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste el predio a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos.

Los requerimientos mínimos en materia de cajones de estacionamiento son los siguientes:

A) HABITACIÓN:

I.- Habitación unifamiliar:

a) Menor de 200m2 de terreno 1 cajón por vivienda; y

b) Mayor de 200m2 de terreno, 2 cajones por vivienda;

II.- Habitación multifamiliar:

a) Si la unidad privativa es menor de 120m2 construidos, 1 cajón;

b) Si la unidad privativa es mayor de 120m2 y menor de 250m2 construidos, 2 cajones; y

c) Si la unidad privativa es mayor de 250m2 construidos, 3 cajones;

B) SERVICIOS:

I.- Oficinas y comercios, 1 cajón por cada 25m2 construidos;

II.- Restaurantes, 1 cajón por cada 7,5m2 construidos;

III.- Salud, 1 cajón por cada 30m2 construidos;

IV.- Educación y cultura:

a) Básica y media, 1 cajón por aula; y

b) Superior, 1 cajón por cada 20 m2 construidos;

V.- Instalaciones religiosas:

a) Templos,1 cajón por cada 100 m2 construidos; y

b) Conventos y monasterios, 1 cajón por cada 100 m2 construidos;

VI.- Sitios históricos, 1 cajón por cada 100 m2 de terreno;

VII.- Centros de reunión y salas de espectáculos, 1 cajón por cada 7,5 m2 construidos;

VIII.- Centros de reunión deportivos, 1 cajón por cada 20 concurrentes;

IX.- Baños y clubes deportivos, 1 cajón por cada 75 m2 de terreno;

X.- Alojamiento:

a) Hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues, un cajón por cada 50 m2 construidos;

XI.- Instalaciones de seguridad, un cajón por cada 50 m2 construidos;

XII.- Servicios funerarios:

a) Cementerios, 1 cajón por cada 150 m2 de terreno; y

b) Agencias funerarias y crematorios, un cajón por cada 15 m2 construidos;

XIII.- Servicios de comunicaciones y transportes, 1 cajón por cada 50 m2 construidos;

C) INDUSTRIA:

I.- Industrias:

a) Área de oficinas, 1 cajón por cada 50 m2 construidos; y

b) Área de nave industrial, 1 cajón por cada 200 m2 construidos.

Los códigos y reglamentos municipales establecerán las especificaciones que se deberán cumplir para los cajones de estacionamiento, apegándose

a las características mínimas que se establecen en este Artículo.

Los proyectos correspondientes deberán considerar las dimensiones de los cajones, los radios de giro, las alturas reglamentarias y el ancho y las pendientes de las rampas de acceso, elementos que deben tener los materiales adecuados y los espacios suficientes para que la circulación de los vehículos sea segura, fluida y cómoda.

ARTÍCULO 205.- Las rampas para vehículos en los estacionamientos deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Los arroyos de circulación de la entrada y la salida tendrán un ancho mínimo de 2,50 m;

II.- Las entradas y salidas de rampas que desemboquen en la vía pública deberán disponerse de tal forma que permitan una buena visibilidad y no interrumpan la circulación;

III.- Los estacionamientos públicos deberán tener carriles separados, para la entrada y salida de los vehículos;

IV.- La altura mínima permitida será de 2,10 m;

V.- Las pendientes máximas permitidas serán de conformidad con las siguientes restricciones:

	Mínimo	Máximo	Promedio
Ángulo de entrada	14,0	21,4	28,6
Ángulo de salida	8,5	14,6	23,5
Ángulo de terminación	9,5	12,2	18,0
Pendientes de la rampa	10,0	20,0	30,0

VI.- En rampas rectas con pendientes mayores del 12% deberán construirse tramos de transición en la entrada y la salida con un ángulo de 6%;

VII.- Los radios mínimos de giro en rampas para automóviles deberán regirse conforme a la tabla:

Radio Exterior (m)	Ancho de carril (m)	Radio interior (m)
8,70 a 9,00	3,30	5,40 a 5,70
10,90 a 10,80	3,15	7,35 a 7,05
12,90 a 13,50	3,00	9,00 a 10,50
17,10 a 18,30	2,85	14,25 a 15,45
26,70 a 29,70	2,70	24,00 a 27,00

VIII.- La altura máxima de las guarniciones en rampas será de 15cm; y

IX.- Las rampas deberán tener bordillos laterales con anchura mínima de 30cm.

ARTÍCULO 206.- La realización de excavaciones, demoliciones, terraplenes o rellenos, requerirá firma responsiva de perito responsable de obra y de acuerdo al tipo de obra a ejecutar, el ayuntamiento respectivo requerirá un perito especializado, el que vigilará que se tomen las medidas de seguridad y que se realicen siguiendo estrictamente las especificaciones y se cumplan con las normas de construcción aplicables.

ARTÍCULO 207.- En toda obra a ejecutar de construcción, ampliación, remodelación, mejoramiento, estructura, demolición, urbanización, pavimentación, instalación, canalización o similar, el constructor y los peritos responsables de la obra y especializados y de ser requeridas, las unidades externas de supervisión, deberán garantizar la calidad de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y serán solidariamente responsables por las fallas o vicios ocultos que surjan.

ARTÍCULO 208.- En caso de que existan deficiencias en las obras a que se refiere el artículo anterior, derivadas de la mala calidad de los materiales o de las construcciones, previo dictamen técnico expedido por la Dirección Municipal respectiva, el cual deslinde la responsabilidad de las deficiencias, el propietario, el constructor y/o el perito responsable de la obra, deberán corregir por su cuenta las anomalías a satisfacción del ayuntamiento.

ARTÍCULO 209.- El ayuntamiento respectivo o la Comisión Estatal podrán negar la autorización de fraccionamientos y condominios o la licencia o permiso de construcción, a los constructores que cuenten con antecedentes de mala calidad en obras de construcción atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 208.

Igualmente, podrán suspender el otorgamiento de las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere el párrafo anterior, mientras estén pendientes de corregir las anomalías señaladas en el artículo 208.

ARTÍCULO 210.- Los peritos responsables de las obras a que se refieren los Artículos 208 y 209 serán suspendidos por 3 años en el ejercicio de su función. Dicha suspensión se impondrá de conformidad con los procedimientos que se señalen en la legislación municipal correspondiente.

En caso de que en el municipio en que se den los hechos consignados en el Artículo 209 no se cuente con reglamento de construcciones o no se contemple en el Código Municipal respectivo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones jurídicas aplicables en la materia del municipio de Aguascalientes.

Tratándose de casos graves, el profesionista que incurra en violaciones a este Código, el Código Municipal, los reglamentos y especificaciones técnicas de construcción, podrá ser inhabilitado para fungir como perito, cuando se demuestre que se obró con mala fe o notoria negligencia.

ARTÍCULO 211.- El Código Municipal o el Reglamento de Construcciones que cada ayuntamiento expida, dispondrá que se tramitarán en una ventanilla única el alineamiento, el número oficial y la constancia de compatibilidad urbanística, que de preferencia deberán contenerse en un sólo documento, y la licencia de construcción, con objeto de simplificar y agilizar los trámites.

ARTÍCULO 212.- Cuando en la constancia municipal de compatibilidad urbanística se marque una afectación o restricción al área, lote o predio objeto de la misma, esto no implica que el propietario o

poseedor sea limitado en el dominio de la superficie señalada, únicamente se le informa y se hace constar sobre los elementos o características que se deben respetar al realizar alguna obra, instalación o construcción, fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, o aprovechar ese o esos inmuebles en un uso o destino determinado.

ARTÍCULO 213.- Los ayuntamientos de conformidad con su normatividad municipal, así como con lo dispuesto en la legislación federal y estatal urbana, ambiental y de protección civil, establecerán las medidas de protección, salvaguarda, amortiguamiento o mitigación que deberán cubrir las edificaciones o instalaciones, cuando:

I.- Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos, materiales o sustancias tóxicas, peligrosas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;

II.- Acumulen escombros, basuras o residuos sólidos en general;

III.- Se trate de excavaciones profundas;

IV.- Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;

V.- Se encuentran próximas a fallas o grietas geológicas detectadas o posibles, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, líneas de alta tensión, poliductos o establecimientos de distribución o almacenamiento de hidrocarburos o gas, zonas inundables o propensas a deslaves o derrumbes y en general, de todas aquellas zonas o áreas aledañas que representen un riesgo o requieran de la aplicación de medidas de protección, amortiguamiento o mitigación; y

VI.- Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daños a terceros, en su persona, la salud pública, sus propiedades o posesiones.

ARTÍCULO 214.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos o destinos diferentes a los permitidos o condicionados en la constancia de compatibilidad urbanística o a aprovechamientos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o el funcionamiento estructural del proyecto de construcción aprobado.

Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso o destino diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la constancia municipal de compatibilidad urbanística en la que se permita el nuevo aprovechamiento, el ayuntamiento respectivo ordenará, con base en el dictamen técnico que al efecto se realice, lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso o destino permitido o condicionado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras; y

II.- La ejecución de obras, adaptaciones e instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso o destino aprobado y permitido dentro del plazo que para ello se señale.

ARTÍCULO 215.- Los propietarios o poseedores de las edificaciones, áreas, lotes y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, imagen e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumos excesivos de las instalaciones, y observar además, las siguientes disposiciones:

I.- Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza;

II.- Los inmuebles no edificados, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con construcciones permanentes, de una altura mínima de 2,50 metros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes;

III.- Los inmuebles deberán estar libres de escombros, basura y drenados adecuadamente;

IV.- Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualesquiera que sea el uso que pretenda dárseles;

V.- Los predios no deberán ser utilizados, ni con carácter provisional, en forma diferente al uso o destino del suelo permitido o condicionado;

VI.- Las construcciones en obra negra y que por cualquier motivo se encuentren suspendidas temporalmente o clausuradas en definitiva, deberán de cercarse o restringirse el acceso a estas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y bienes y que no altere o deteriore la imagen urbana; y

VII.- Las áreas, lotes y predios en los que se encuentren negocios dedicados al giro de compra venta de autopartes, chatarra, residuos sólidos, materiales de desperdicio y/o de construcción, deberán de tener cubierta la fachada, de tal forma que no se afecte la imagen urbana.

SECCIÓN CUARTA

Función Pericial y Supervisión de Proyectos y Obras de Urbanización y Edificación

ARTÍCULO 216.- Se denominan peritos responsables de obra, a aquellos ingenieros, ingenieros arquitectos o arquitectos registrados en los ayuntamientos con ese carácter y a quienes dichas autoridades les concedan la facultad de signar, como requisito indispensable para su otorgamiento, las solicitudes de licencias o permisos de construcción o de ejecución de cualquiera de las obras a que se refiere el Artículo 164 de este Código, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este ordenamiento, el Código Municipal, el reglamento de construcciones si lo hubiere y demás disposiciones jurídicas aplicables, en el diseño, proyecto y ejecución de las obras para las que se haya otorgado la licencia o permiso con su intervención.

ARTÍCULO 217.- Para los efectos de este Código, se entiende que un perito responsable de obra y/o especializado, otorgará responsiva profesional cuando:

I.- Suscriba una licencia o permiso de construcción o para cualquier obra a la que se refiere el Artículo 164 de este Código;

II.- Acepte la responsabilidad de una obra suspendida para reiniciarla;

III.- Ejecute una obra o acepte la responsabilidad; y

IV.- Suscriba un dictamen o proyecto de carácter arquitectónico, estructural o especializado.

ARTÍCULO 218.- Los peritos se clasifican en dos grupos: peritos responsables de obra y peritos especializados.

Los peritos responsables de obra, son los que pueden signar solicitudes de licencias o permisos de toda clase de obras, debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera, de uno o varios peritos especializados.

Los peritos especializados, son aquellos que solo pueden signar conjuntamente con el perito responsable de obra, solicitudes de licencias o permisos para obras o parte de ellas, que perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura, del urbanismo o de cualquier otra ciencia conexa, presenten problemas o características particulares.

ARTÍCULO 219.- Para el debido reconocimiento de cada uno de los grupos a que se refiere el Artículo anterior, deberá anteceder al número de registro la razón: perito responsable de obra o perito especializado, según sea el caso.

Se consideran especialidades para los efectos de este Código, las siguientes: de diseño estructural; mecánica de suelos; sanitaria e hidráulica; urbanismo y diseño urbano; diseño arquitectónico; geológica o geofísica; instalaciones eléctricas; instalaciones de gas; restauración del patrimonio cultural y cualquiera otra actividad técnica que el ayuntamiento o la SEGUOT en su caso, estime merecedora de tal calidad, previa opinión de la Comisión Municipal o Estatal de Admisión de Peritos respectiva.

Los ayuntamientos regularán en los códigos municipales, reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables, los campos que para los efectos de solicitudes de licencias y permisos de construcción abarquen una especialidad, los profesionistas que ejerzan los mismos y los tipos de obras que necesariamente requieran de peritos especializados coadyuvantes de los peritos responsables de las mismas. El Gobierno del Estado por conducto de la SEGUOT expedirá los lineamientos o reglas respecto al Registro Estatal de Peritos de Obra y Especializados.

ARTÍCULO 220.- Los peritos responsables de obra tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Firmar los proyectos, planos y memorias de las obras bajo su responsiva, conjuntamente con el propietario o poseedor legal y en su caso, con los peritos especializados;

II.- Verificar que los proyectos estén acordes y cumplan con las especificaciones de este Código, de los Códigos municipales, reglamentos de construcciones y demás disposiciones jurídicas aplicables, de la constancia municipal de compatibilidad urbanística, en su caso, del dictamen estatal de congruencia urbanística y de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

III.- Dirigir y vigilar la elaboración del proyecto y/o de la ejecución de la obra, con la colaboración y corresponsabilidad de especialistas y técnicos auxiliares, si fuere el caso;

IV.- Investigar que no existan factores de riesgo en el inmuebles o inmuebles a construir, como fallas geológicas, terrenos minados o conformados por rellenos sanitarios o inadecuados, zonas inundables, instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones que puedan ocasionar fisuras en techos y muros o colapsos estructurales, así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la seguridad de la construcción;

V.- Dirigir y vigilar que la obra se desarrolle con apego al proyecto aprobado;

VI.- Responder de la buena calidad de los materiales empleados en la obra e igualmente de la correcta ejecución de esta, sin defectos ni vicios ocultos;

VII.- Adoptar las precauciones y medidas que fueren necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y terceros en general, y del mismo modo la seguridad y estabilidad de la vía pública y propiedades vecinas;

VIII.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Código, los códigos municipales, reglamentos y las especificaciones técnicas de construcción aplicables;

IX.- Llevar en la obra un libro bitácora foliado y encuadernado, en el cual se anotarán los siguientes datos:

a) Nombre, atribuciones y firma de los peritos, del propietario o poseedor legal del inmueble o inmuebles y de la autoridad municipal;

b) Fechas de las visitas del perito responsable de la obra y en su caso, de los peritos especializados;

c) Materiales empleados y resultados de control de calidad de los mismos;

d) Procedimientos generales de construcción de la obra por etapas;

e) Fecha de inicio y término de cada etapa de construcción;

f) Incidentes y accidentes;

g) Observaciones e instrucciones del perito responsable de la obra y en su caso, de los peritos especializados;

h) Observaciones de los inspectores del ayuntamiento o de la SEGUOT; y

i) Observaciones de los profesionales especialistas que hayan otorgado responsiva profesional en la obra;

X.- Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción, un mínimo de dos visitas por semana mientras se lleven a cabo trabajos relativos a la estructura del edificio; transcurrida esta etapa, la frecuencia puede ser de un mínimo de una vez cada dos semanas;

XI.- Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y número de registro como perito; además, deberá contener los metros cuadrados por construir, el número de niveles y cajones de estacionamiento y el uso o destino de la obra;

XII.- Opinar y sugerir sobre la adecuación en el proceso de construcción sobre el cambio de especificaciones tanto del proyecto como de materiales, siempre y cuando lo autorice previamente el ayuntamiento respectivo, en caso de que sea necesario y estén avalados por el perito responsable de la obra y en caso de ser procedente, por los peritos especializados que se requieran;

XIII.- Verificar que se encuentre en la obra una copia de la licencia o permiso de construcción, la constancia municipal de compatibilidad urbanística, la bitácora de obra actualizada y de los planos autorizados; y

XIV.- Refrendar su calidad de perito en el mes de enero de cada año actualizando sus datos.

ARTÍCULO 221.- Las funciones del perito responsable de obra y en su caso, de los peritos especializados, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

I.- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del perito responsable de obra y/o especializado. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por el ayuntamiento, por el perito responsable, especializado en su caso y por el propietario de la obra. En obras de urbanización en fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales se deberá incluir en el acta la firma de una persona designada por la SEGUOT y en su caso, de la unidad externa de supervisión respectiva.

El cambio de perito responsable de obra o de perito especializado no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir o intervenir. El ayuntamiento respectivo y/o la SEGUOT, ordenarán la suspensión de la obra cuando el perito responsable o especializado no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirán su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo perito;

II.- Cuando no ha refrendado su calidad de perito responsable de obra o especializado. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional; y

III.- Cuando el ayuntamiento respectivo expida la constancia o autorización de habitabilidad, ocupación y/o de terminación de la obra.

El término de las funciones del perito responsable de obra o especializado no le exime de la responsabilidad de carácter civil, administrativo o penal que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

ARTÍCULO 222.- Los propietarios o poseedores, están obligados conjuntamente con el perito responsable de la obra y especializado, a manifestar por escrito a la Dirección Municipal la terminación de obras ejecutadas en sus predios o lotes, anexando al oficio correspondiente fotocopia de licencia de construcción. Esa Dirección realizará visita a la obra en conjunto con el propietario o poseedor y el perito responsable y en su caso los peritos especializados, en donde verificará que la construcción corresponda al proyecto y plano autorizado, además de revisar que la bitácora de obra se encuentre actualizada por el perito responsable de obra y los peritos especializados en los casos preestablecidos.

Este requisito será indispensable para obras mayores de 60m2 construidos, en obras cuya licencia haya requerido la responsiva de un perito y en desarrollos habitacionales con prototipos de vivienda. La constancia de terminación que de este artículo se deriva será requisito indispensable para la ocupación o habitabilidad del inmueble.

ARTÍCULO 223.- Para los efectos de este Código, la responsabilidad profesional de carácter civil y administrativa de los peritos responsables de obra o especializados, concluirá a los 5 años de que el ayuntamiento respectivo haya expedido la constancia de terminación de la obra. Dentro del mismo lapso, el ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsiva.

En caso de que dicha constancia no se hubiere expedido y a efecto de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, el ayuntamiento a solicitud de un interesado, requerirá un peritaje de antigüedad de la obra, con cargo al propietario, poseedor legal, constructor y/o perito responsable de la obra y/o del especializado, a efecto de que expida extemporáneamente la constancia de terminación de la obra, como medio de fincar o de liberar de responsabilidades.

ARTÍCULO 224.- En caso de daños en las construcciones por la aparición de discontinuidades, fallas o grietas geológicas, estos no serán imputables al perito responsable de la obra y/o especializado, al propietario o poseedor legal de la obra o a las autoridades, si dichas discontinuidades no se encontraban asentadas en el sistema de información que contiene el registro de las mismas o en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 225.- El ayuntamiento, previa opinión de la Comisión Municipal de Admisión de Peritos, podrá determinar la suspensión de su registro a un perito, cuando haya incurrido en violaciones al presente Código y demás disposiciones jurídicas

aplicables. Se dará aviso de la suspensión al Colegio respectivo.

La suspensión se dictará por un lapso de 3 meses a 3 años o en casos extremos o reincidencias, podrá ser cancelada su licencia de perito, sin liberarlo de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido.

ARTÍCULO 226.- La SEGUOT deberá integrar un Registro Estatal de Peritos Responsables de Obra y Especializados, así como de unidades externas de supervisión y de laboratorios de control de calidad para las obras de urbanización y edificación de los fraccionamientos, condominios y desarrollos especiales, con el fin de que se utilice en aquellos municipios que no cuenten con un registro propio, quedando a cargo de cada municipio la supervisión y vigilancia de las obras respectivas directamente o a través de unidades externas de supervisión. La SEGUOT podrá utilizar para tales efectos, el Registro existente en el municipio de Aguascalientes.

ARTÍCULO 227.- Los ayuntamientos organizarán, llevarán y conservarán el Registro Municipal de Peritos Responsables de Obra y Especializados, tanto de obras públicas como privadas, que tendrá por objeto en cada municipio, inscribir clasificadamente los nombres de las personas físicas y morales habilitadas para el desempeño en cualquier parte del mismo, de las funciones propias de los peritos responsables de obra, vigilar su correcto desempeño y dar constancia de su idoneidad profesional y pericial mientras esté vigente su inscripción registral.

ARTÍCULO 228.- El Registro Municipal de Peritos Responsables de Obra y Especializados se organizará, cumpliendo cuando menos, con los siguientes lineamientos generales:

I.- Se dividirá en las secciones que se indican:

a) **Sección Primera:** Registro de Peritos Responsables de Obras de Construcción y Urbanización; y

b) **Sección Segunda:** Registro de Peritos Especializados;

II.- En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán los Peritos Responsables de Obra y Especializados titulados en las profesiones que se indican:

a) **En la Sección Primera:** Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil u otras profesiones análogas oficial y legalmente reconocidas; y

b) **En la Sección Segunda:** Especialistas en diseño estructural, geofísica y geología, urbanismo, diseño arquitectónico, diseño urbano, mecánica de suelo, instalaciones eléctricas y de gas, así como en instalaciones en edificios y obras de urbanización y otras análogas oficial y legalmente reconocidas; y

III.- La inscripción en el Registro tendrá vigencia de un año contado desde la fecha en que se practique y se renovará por plazos sucesivos iguales, siempre y cuando el perito responsable de obra o especializado acredite la actualización y adiestramiento en sus conocimientos profesionales. La inscripción podrá suspenderse o cancelarse cuando los peritos incumplan algunas de las obligaciones establecidas en el Artículo 221 de este Código, previa garantía de audiencia.

Los ayuntamientos reglamentarán en sus códigos municipales o en un reglamento específico la organización y funcionamiento del Registro Municipal de Peritos Responsables de Obra y Especializados, que contendrá además, la integración y operación de la Comisión Municipal de Admisión de Peritos y los requisitos que se deberán cumplir para el ejercicio de la función pericial y la inscripción y validación en dicho Registro.

ARTÍCULO 229.- La calidad de perito responsable de obra o especializado se adquiere por la correspondiente inscripción en el Registro Municipal respectivo o en el Estatal y su oportuno refrendo ante el ayuntamiento correspondiente o en la SEGUOT.

Respecto de un proyecto, obra o peritaje determinado, el perito responsable de obra o especializado asumirá, conforme a su especialidad, las funciones, obligaciones y responsabilidades conducentes, mediante alguno de los actos que a continuación se indican y en los cuales sea competente:

I.- Contratos de prestación de servicios profesionales o cualquier otro acto, convenio, declaración, certificación o constancia que así lo acredite, otorgado por la persona física o moral que haya encargado la elaboración del proyecto y/o la ejecución de la obra y el perito responsable de la obra o especializado;

II.- La firma de los planos arquitectónicos, estudios y memoria de cálculo, de diseño urbano, de instalaciones, de mecánica de suelos, de geología y geofísica y estructurales de un proyecto u obra, según sea requerido;

III.- La firma del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de sus obras de urbanización y edificación;

IV.- La suscripción de las solicitudes de licencias municipales de construcción o de obra;

V.- La firma de la bitácora de obra y el seguimiento de la misma;

VI.- La suscripción de los dictámenes de estabilidad o seguridad de un inmueble, así como los manuales de operación y mantenimiento de edificios;

VII.- La firma de la solicitud de permiso para la habilitación y funcionamiento de las instalaciones y aparatos mecánicos de ferias, juegos, circos y demás establecimientos o instalaciones semejantes;

VIII.- La suscripción del respectivo estudio de impacto urbano significativo o cualquier otro relativo a las materias de que trata este Código; y

IX.- Cumplir con lo establecido en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 230.- Queda prohibida la intervención de peritos responsables de obra o especializa-

dos en aquellos casos que constituyan conflictos de interés, que afecten la imparcialidad y objetividad en el desempeño de su función pericial. El incumplimiento de esta obligación será sancionada conforme a lo señalado en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 231.- Los ayuntamientos y la SEGUOT directamente o por conducto de las unidades externas de supervisión, verificarán la ejecución de las obras a que se refiere el Artículo 164 de este Código.

ARTÍCULO 232.- La supervisión de las obras de urbanización, edificación y en general las de construcción a que se refiere el Artículo 164 de este Código, no libera al propietario o poseedor legal, al constructor ni a los peritos responsable de obra y/o a los especializados del cumplimiento de todas y cada una de las normas técnicas constructivas, por lo que serán responsables solidarios de los daños o vicios ocultos, derivados en su caso del incumplimiento.

Los ayuntamientos y la SEGUOT impondrán por el incumplimiento a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, las medidas correctivas y sanciones a los fraccionadores, promotores de condominios, desarrolladores inmobiliarios, constructores, propietarios o poseedores legales y/o peritos que señala este Código, los códigos municipales y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 233.- Las unidades externas de supervisión, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Coadyuvar con los ayuntamientos y la SEGUOT por delegación de esas autoridades, en la supervisión de las obras de urbanización, edificación y en general las de construcción a que se refiere el Artículo 164 de este Código;

II.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y de edificación, conforme a los lineamientos establecidos por el dictamen de autorización de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales de la Comisión Estatal, de la SEGUOT o del ayuntamiento según corresponda, conforme a lo señalado en este Código, los códigos municipales y reglamentos de construcción, así como por la normatividad de la materia y manuales expedidos para ese fin;

III.- Encontrarse certificada por un organismo de normalización y certificación de carácter nacional, en términos de lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y que seleccionen los ayuntamientos y la SEGUOT;

IV.- Renovar la certificación correspondiente con la periodicidad requerida;

V.- Acreditar anualmente al ayuntamiento respectivo y a la SEGUOT la actualización y capacitación de los supervisores acreditados para efecto de realizar sus funciones;

VI.- Asistir conjuntamente con las autoridades estatales y municipales según corresponda, así como del perito responsable de las obras de urbanización o edificación, los peritos especializados y del propietario o poseedor legal o de su representante, a la apertura de la bitácora de obra;

VII.- Atender con toda diligencia las observaciones y requerimientos que le realicen la SEGUOT y los ayuntamientos;

VIII.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y periodicidad que determinen las reglas expedidas por los ayuntamientos y la SEGUOT;

IX.- Tratándose de obras de urbanización, informar quincenalmente a la SEGUOT, respecto del avance de las mismas, en lo referente a la compatibilidad de éstas conforme a lo autorizado y al ayuntamiento correspondiente en la misma periodicidad, en lo que corresponde a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados;

X.- Respecto de las obras de edificación, informar quincenalmente a los ayuntamientos y/o organismos públicos de vivienda que las hubieren contratado respecto del avance de las mismas y de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, conforme a lo establecido en este Código, los códigos municipales, la reglamentación de las construcciones y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XI.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones en el libro de bitácora, y en su caso en el formato digital de la misma;

XII.- Las demás determinadas en este Código, los códigos municipales y en las reglas expedidas por la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo.

CAPÍTULO V
De los Anuncios

ARTÍCULO 234.- La fijación y colocación de anuncios que sean visibles desde la vía pública; la difusión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público; su uso en lugares públicos y las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación o retiro de anuncios, requiere de licencia o permiso previos expedidos por los ayuntamientos.

ARTÍCULO 235.- Los anuncios se clasifican de la siguiente manera, en consideración al lugar en que se fijen, coloquen o distribuyan:

I.- De fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales;

II.- De vidrieras, escaparates y cortinas metálicas;

III.- De marquesinas y toldos;

IV.- De piso de predios no edificados o de espacios libres de predios parcialmente edificados;

V.- De azoteas;

VI.- De carteleras y pantallas electrónicas;

VII.- De vehículos; y

VIII.- De distribución en la vía pública o a domicilio.

ARTÍCULO 236.- Atendiendo a su duración, los anuncios se clasifican en transitorios y permanentes:

I.- Se consideran transitorios:

a) Los volantes, folletos y muestras de productos y en general toda clase de propaganda impresa y distribuida en la vía pública o a domicilio;

b) Los que anuncian baratas, liquidaciones y subastas;

c) Los programas de espectáculos o diversiones;

d) Los que se coloquen en tapiales, andamios y fachadas de obras en construcción;

e) Los anuncios y adornos que se coloquen con motivo de las fiestas navideñas o de actividades cívicas o conmemorativas;

f) Los que se coloquen en el interior o exterior de vehículos de uso público o privado;

g) Los que se adhieran en escaparates y vitrinas;

h) Los que se coloquen en carteles, pendones, carpas, stands e inflables;

i) El perifoneo;

j) Los relativos a propaganda política, durante las campañas electorales; y

k) En general todo aquel que se fije, instale o coloque por un término no mayor de noventa días naturales; y

II.- Se consideran permanentes:

a) Los pintados, colocados o fijados en cercas y en predios sin construir;

b) Los pintados, adheridos o instalados en muros y bardas;

c) Los pintados o instalados en marquesinas y toldos;

d) Los que se fijan o instalan en el interior de los locales a los que tenga acceso el público;

e) Los que se instalan en estructuras sobre predios no edificados;

f) Los que se instalan en estructuras sobre azoteas;

g) Los contenidos en placas denominativas;

h) Los pintados o colocados en pórticos y pasajes;

i) Los pintados o colocados en puestos fijos o semifijos; y

j) Los pintados y colocados en vehículos.

ARTÍCULO 237.- Por sus fines, los anuncios se clasifican en:

I.- **Denominativos,** aquellos que solo contengan el nombre, denominación o razón social de la persona física o moral de que se trate, profesión o actividad a que se dedique, o el signo o figura con que sea identificada una empresa o establecimiento mercantil;

II.- **De propaganda,** aquellos que se refieren a marcas, productos, eventos, servicios o actividades análogas para promover su venta, uso o consumo;

III.- **Mixtos,** aquellos que contengan como elemento de mensaje publicitario, los comprendidos en anuncios denominativos y de propaganda; y

IV.- De carácter cívico, social y político.

ARTÍCULO 238.- Los anuncios en cuanto a su colocación, podrán ser:

I.- **Adosados,** aquellos que se fijen o adhieran sobre las fachadas o muros de los edificios o en vehículos, sin obstruir la iluminación natural y la vista desde el interior;

II.- **Autosoportados,** aquellos que se encuentran sustentados por uno o más elementos apoyados o anclados directamente al piso de un lote o predio y cuya característica principal sea que su parte visible no tenga contacto con edificación alguna;

III.- **De azotea,** aquellos que se desplanten sobre el plano horizontal de la misma;

IV.- **Pintados,** los que se hagan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura, sobre superficie de las edificaciones o de los vehículos; e

V.- **Integrados,** los que en alto relieve, bajo relieve o calcados, formen parte integral de la edificación que los contiene o que forman parte del mobiliario urbano cuando esto sea legalmente permitido.

ARTÍCULO 239.- Los anuncios conforme a su tipo, podrán ser:

I.- **Anuncios estructurales,** son aquellos que cuentan con una estructura que puede instalarse en edificaciones o sobre predios no edificados; que por su peso tamaño y cimentación, requieren un cálculo estructural explícito, así como de equipo especializado para su transportación y colocación;

II.- **Anuncios semiestructurales,** son aquellos que se encuentran separados de construcciones mismos que por sus características, requieren un cálculo estructural explícito, así como de equipo especializado para su transportación y colocación. Estos anuncios se fijan al piso con postes menores a 0,30 m de diámetro o lado o en forma de navaja o se construyen a base de mampostería;

III.- **Anuncios sin estructura soportante,** son los anuncios tipo toldo, de gabinetes corridos e individuales por figura y los anuncios voladizos a muro, opacos o luminosos y anuncios rotulados y adosados; y

IV.- **Anuncios eventuales,** son los anuncios de tijera, pendones o caballete, colgantes con mantas, mallas y otros materiales ligeros, de cartel, de pendón o lona colgante en plano vertical.

SECCIÓN PRIMERA

Normas Básicas en Materia de Anuncios

ARTÍCULO 240.- Los anuncios para su autorización deben reunir los siguientes requisitos:

I.- La publicidad relativa a alimentos, bebidas y medicamentos se ajustará a las disposiciones jurídicas de la materia;

II.- El contenido y mensaje de los anuncios deberá ser veraz, por lo que se evitará toda publicidad engañosa sobre bienes y servicios que puedan motivar erróneamente al público;

III.- El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español con sujeción a las reglas de la gramática, evitando palabras en otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de nombres propios de productos, marcas o nombres comerciales en lengua extranjera debidamente registrados conforme a las disposiciones relativas o de mensajes que deban presentarse en otro idioma;

IV.- Cuando el producto o servicio que se pretenda anunciar requiera para su venta al público del registro o autorización previos, se extenderá la licencia o permiso hasta en tanto se exhiban estos;

V.- Tratándose de los giros reglamentados, se debe acreditar que se cuenta con la licencia o permiso de funcionamiento antes de autorizar la colocación de anuncios denominativos o de propaganda;

VI.- Los anuncios permanentes deberán tener las dimensiones, aspectos y ubicación adecuados para no desvirtuar los elementos arquitectónicos de los edificios en los que se pretendan colocar o estén colocados; y para que al proyectarse en perspectiva sobre una calle, edificio o monumento, armonicen con estos elementos urbanos;

VII.- Los anuncios en tapiales, andamios y fachadas de obras en proceso de construcción, estarán limitados en su duración a la de la obra en que estén colocados y serán de dos tipos:

a) Relacionadas con la obra y sólo podrán contener los datos relativos a créditos profesionales de empresas o personas físicas. Se colocarán en los lugares y con los formatos que presente y determine el perito responsable de obra, observando los requisitos aplicables de este Código; y

b) No relacionados con la obra, como comerciales y culturales, los que se fijarán en carteles que reúnan los requisitos de este ordenamiento;

VIII.- Los anuncios que contengan mensajes escritos, tales como noticieros y anuncios hechos a base de letreros, imágenes y elementos cambiantes o móviles sólo se permitirán en lugares visibles desde las plazas o jardines públicos o en vías de tránsito, siempre que estén a una altura tal que no interfieran la señalización oficial de cualquier tipo y que no perjudiquen el aspecto de los edificios. Queda prohibida su instalación frontal en lugares visibles desde las vías rápidas o de circulación continua;

IX.- Los adornos que se coloquen durante la temporada navideña, en fiestas cívicas nacionales o en eventos oficiales, no deberán obstruir los señalamientos de tránsito, la nomenclatura de calles e iluminación pública;

X.- Cuando se utilicen como medios publicitarios a individuos que representen personajes tradicionales o caracterizaciones, aquellos podrán realizar sus actividades en las plazas, jardines públicos o en el interior de locales comerciales, pero nunca en cualquier lugar de la vía pública, en que entorpezcan el tránsito;

XI.- Se podrá permitir el cambio de leyenda y figura de anuncios durante la vigencia de la licencia o permiso respectivo, sometiéndolo a la consideración del ayuntamiento, conforme las disposiciones de este Código;

XII.- Se permite la pintura y fijación de anuncios sobre las fachadas principales y muros exteriores de los edificios, siempre que la superficie que ocupen no exceda del 30% de la superficie total de la fachada y de los muros, descontada de lo que ocupen los vanos, puertas y ventanas;

XIII.- Sólo se permitirán anuncios en las bardas o vallas de predios, si no excede del 50% de la superficie de las mismas, excepto en el caso de anuncios de partidos políticos, siempre que cuenten con la autorización previa del propietario del inmueble;

XIV.- Los rótulos o anuncios en las marquesinas deberán colocarse en el borde exterior o en el espesor de las mismas y con sujeción a las condiciones y requisitos técnicos que se consignan en este Código;

XV.- En los muros laterales de las edificaciones se podrá permitir la pintura y fijación de anuncios comerciales, siempre y cuando sean estéticos o decorativos. Cuando se trate de anuncios no comerciales, la mención de la firma o razón social que lo patrocine no excederá del 30% de la superficie utilizada;

XVI.- El texto y contenido de los anuncios en los puestos o casetas, fijos o semifijos, instalados en la vía pública, deberán relacionarse con los artículos que en ellos se expendan, o con avisos e información de carácter oficial y sus dimensiones no excederán del 20% de la envolvente o superficie total;

XVII.- Los anuncios en carteleras y pantallas electrónicas aledaños o visibles a la vía pública, deberán presentar un estudio de impacto vial para evitar riesgos o accidentes;

XVIII.- Los anuncios se podrán colocar en edificaciones para vivienda, en vallas especiales, en las fachadas de construcciones, casetas telefónicas, puestos o instalaciones en la vía pública, si cumplen con las restricciones y características especiales que se determinen en los códigos municipales, reglamentos y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

XIX.- Los anuncios que sean luminosos, deberán cumplir para autorizarse, con las disposiciones especiales contenidas para cada caso en los términos del presente Código y con los siguientes requisitos:

a) No deberán contener reflejos o concentraciones intensas de luz;

b) Las alternativas de luz y obscuridad deberán guardar un ritmo que no moleste o dañe la vista de las personas;

c) Las alternativas de luz en los anuncios serán de un 50% en las arterias comerciales y pri-

mer cuadro de la ciudad y de un 33% en las demás vías;

d) Ubicarse en un sitio que no interfiera ni reduzca la visibilidad de los señalamientos de tránsito, principalmente semáforos;

e) Deberán localizarse a una distancia mínima de 25 metros de los semáforos y otros señalamientos de tránsito;

f) El área máxima de la pantalla será de 48 metros cuadrados; y

g) Se evitará que provoquen deslumbramiento en los conductores de vehículos automotores y no motorizados;

XX.- En el interior de las estaciones y terminales de transportes de servicio público, se permitirán aquellos anuncios que tengan relación con el servicio público que en ellos se presta. Dichos anuncios estarán distantes de los señalamientos propios de estos lugares y su texto, colores y demás particularidades serán tales que no se confundan con los señalamientos citados, ni obstaculicen o entorpezcan la libre circulación de las personas y el movimiento de sus equipajes; y

XXI.- En el tiempo en que no se desarrollen campañas político-electorales, los anuncios de carácter político se sujetarán a las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 241.- Queda estrictamente prohibido en materia de anuncios:

I.- La publicidad cuyo texto, figuras o contenido inciten a la violencia, sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, promueva la discriminación de raza o condición social, resulte ofensiva, difamatoria o atenten contra la dignidad del individuo o de la comunidad en general;

II.- Salientes del alineamiento del edificio o inmueble;

III.- Conversión en balcón de las marquesinas;

IV.- Colocación de letreros, imágenes, fotografías y otros medios de publicidad en los elementos de fachadas, tales como ventanas, puertas, muros de vidrio o plástico que sean visibles de la vía pública;

V.- Colocación de anuncios que, por su ubicación y características, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o de las cosas; ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretenda colocar o afecten o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene o impacten de manera negativa el contexto urbano y sus características arquitectónicas;

VI.- Fijación o colocación de anuncios en el piso o pavimento de las calles, avenidas o calzadas siempre y cuando no obstruyan el libre tránsito, así como, en los camellones y glorietas, en los edificios y monumentos públicos y su contorno, así como en árboles;

VII.- Fijación de propaganda en forma de volantes en árboles, casetas, monumentos arquitectónicos y del patrimonio cultural, así como en muros, bardas, puertas y ventanas y lugares semejantes, sin el previo consentimiento de sus propietarios;

VIII.- Ningún anuncio tendrá semejanza con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, ni en forma ni en palabras, ni tendrá superficies reflectoras parecidas a las que usa en sus señalamientos las autoridades de seguridad pública y vialidad;

IX.- Colocación de anuncios colgantes, volados o en sobresalientes, o sea aquellas cuyas carátulas se proyecten fuera del parámetro de una fachada, fijándose a ella por medio de ménsulas o voladizos que invadan espacios y vías públicas; y

X.- Emisión o colocación de anuncios, cualquiera que sea su clase o material, en los siguientes lugares:

a) En las zonas y áreas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto en este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables;

b) En un radio de 250 metros, medido en proyección horizontal del entorno de los monumentos públicos y de los parques y sitios que el público frecuenta por su belleza o interés histórico. Los reglamentos determinarán cuáles son esos sitios y monumentos públicos;

c) La vía pública cuando la ocupen, cualquiera que sea la altura o cuando se utilicen los elementos e instalaciones de la misma, tales como pavimento, banquetas, guarniciones, postes, unidades de alumbrado, kioscos, bancas, árboles, así como contenedores de basura, registros telefónicos y buzones de correo y en general todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, parques, calles y avenidas;

d) En pedestales, ya sean móviles o fijos, si están sobre la banqueta, arroyo, camellones de la vía pública;

e) En las vías de circulación continua;

f) A menos de 50 metros de cruceros de vías primarias o con vías de circulación continua, de cruceros viales con pasos a desnivel y de cruceros de ferrocarril;

g) En los lugares en que llamen intensamente la atención de los conductores y puedan constituir un peligro;

h) En los cerros, rocas, árboles, bordos de ríos o presas y en cualquier otro lugar en que puedan afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje; y

XI.- Los anuncios que por su ubicación y diseño afecten de manera directa las condiciones de asoleamiento o habitabilidad de los inmuebles vecinos.

SECCIÓN SEGUNDA

Licencias y Permisos en Materia de Anuncios

ARTÍCULO 242.- Se requiere licencia cuando se trata de anuncios permanentes y permiso en caso de anuncios transitorios.

No es necesario obtener licencia para la colocación de placas profesionales, siempre que la superficie total no exceda de un metro cuadrado, ni para establecimientos comerciales cuando sólo sean denominativos y tengan una superficie no mayor de dos metros cuadrados.

ARTÍCULO 243.- A las solicitudes de licencias para anuncios permanentes o de permisos para anuncios transitorios, cuyas estructuras vayan a ser instaladas, fijadas o colocadas en inmuebles, se acompañarán los siguientes documentos:

I.- El proyecto del diseño de la estructura y las instalaciones que se deriven del mismo;

II.- La memoria correspondiente que contenga los cálculos de estabilidad y seguridad del anuncio y de los elementos que lo integran;

III.- En su caso, la responsiva del perito responsable de obra. Tanto los proyectos como la memoria deberán ser suscritos por el perito responsable; y

IV.- En su caso, el consentimiento por escrito del propietario o propietarios del inmueble o inmuebles en donde se vaya a colocar.

ARTÍCULO 244.- Los permisos para la colocación o fijación de anuncios transitorios, cuando sean procedentes, no podrán exceder de 90 días naturales.

Los permisos para anuncios transitorios tendrán la duración que en ellos se señale y no podrán prorrogarse por motivo alguno.

ARTÍCULO 245.- Las licencias para anuncios permanentes autorizarán el uso de éstos por dos años naturales contados a partir de la fecha de expedición de la licencia.

Las licencias serán prorrogables por períodos iguales, si la prórroga se solicita cuando menos con 30 días naturales de anticipación a la fecha de vencimiento respectiva y subsisten las mismas condiciones que se hayan tomado en consideración para expedir la licencia original y el aspecto y estado de conservación del anuncio sea satisfactorio de acuerdo a lo establecido en este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 246.- Expirado el plazo de la licencia o del permiso y el de las prórrogas de aquellas, el anuncio deberá ser retirado por su titular, dentro de un plazo de treinta días. En caso de que no lo hagan las personas responsables, la autoridad ordenará el retiro a costa de aquellas.

ARTÍCULO 247.- Los ayuntamientos autorizarán o prohibirán los anuncios atendiendo a la zona en que se pretende su fijación o colocación, conforme a lo dispuesto en este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 248.- Para los fines de este Código, el territorio de los municipios se dividirá en las siguientes zonas y se describirán conforme al Código Municipal respectivo o supletoriamente con el Código Municipal de Aguascalientes:

I.- Generales;

II.- Habitacionales;

III.- Especiales;

IV.- Prohibidas;

V.- Comerciales; y

VI.- De alta concentración.

ARTÍCULO 249.- Por razones de planificación urbana y previo estudio debidamente fundado y motivado, se podrán modificar, en sus respectivos momentos, la clasificación de las áreas comprendidas en las zonas a que se refiere el artículo anterior; en tal caso, los ayuntamientos procederán a notificar a los interesados del cambio de clasificación de la zona y fijarán un plazo para que ajusten los anuncios a las disposiciones relativas.

ARTÍCULO 250.- En los lugares no comprendidos dentro de la zonificación establecida, los ayuntamientos podrán autorizar la instalación de anuncios siempre que para ello se observen las disposiciones de este Código y las prevenciones que en cada caso determinen en ejercicio de sus atribuciones.

ARTÍCULO 251.- Los ayuntamientos establecerán una vigilancia constante de los anuncios para verificar que se ajusten a las licencias y permisos correspondientes.

ARTÍCULO 252.- No se concederán licencias y permisos o prórrogas de las mismas solicitudes con responsiva profesional de peritos que, habiendo incurrido en infracciones a este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, no hubieran corregido la irregularidad.

ARTÍCULO 253.- El Código Municipal o reglamento correspondiente determinará los casos en que no se requerirá la intervención del perito responsable para la colocación y fijación de anuncios.

TÍTULO CUARTO

DE LAS REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I

De las Acciones Urbanas

ARTÍCULO 254.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Los programas a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones de este Código y por los códigos municipales, reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 255.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y/o los programas parciales de

desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y en su caso, con los programas de zonas conurbadas y metropolitanas.

ARTÍCULO 256.- Los proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se considerarán como programas parciales de desarrollo urbano, y deberán contener:

I.- La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;

II.- Los objetivos y metas que se persiguen tanto para las acciones privadas como para las acciones, obras y servicios públicos;

III.- La asignación de usos y destinos del suelo;

IV.- La fundamentación y motivación;

V.- Los estudios para promover la conservación y mejoramiento, y en su caso, la prestación de asistencia técnica;

VI.- Los derechos y obligaciones de quienes resulten involucrados de acuerdo con el programa respectivo;

VII.- Los procedimientos y los responsables para llevar a cabo las acciones, obras y servicios correspondientes;

VIII.- La procedencia y aplicación de los recursos que sean necesarios;

IX.- Los efectos sociales, económicos, ambientales y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva, en particular las modificaciones a la infraestructura y los servicios públicos que traerá consigo el programa;

X.- Los regímenes de tenencia de la tierra existentes en el área o zona a que se refiera; y

XI.- Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejecución, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas.

ARTÍCULO 257.- Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación, mejoramiento y crecimiento dentro de un programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para ese efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos o con terceros.

ARTÍCULO 258.- En el caso de que los propietarios o poseedores no lleguen a una concertación con las autoridades o no cumplan con las obligaciones que adquieren en los convenios que celebren indicados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la legislación aplicable.

Cuando por la magnitud del importe total de las indemnizaciones no puedan ser inmediatas, serán cubiertas por el Gobierno del Estado o por la persona de derecho público o privado a cuyo patrimonio pasen los bienes expropiados, en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de mejoramiento o conservación.

ARTÍCULO 259.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y contendrán las normas específicas con base en este Código, para:

I.- La asignación de usos y destinos del suelo compatibles;

II.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios;

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;

IV.- La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipales;

V.- La promoción de estímulos, así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

VI.- El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones;

VII.- La determinación de reservas para el crecimiento de los centros de población;

VIII.- La definición de las zonas aptas para incorporarse al crecimiento urbano de los centros de población; y

IX.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

SECCIÓN PRIMERA

Fundación

ARTÍCULO 260.- La acción de fundar un centro de población consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo de la Entidad e integrar un Sistema Estatal de Centros de Población.

ARTÍCULO 261.- La fundación de un centro de población deberá realizarse en tierras urbanizables susceptibles para el aprovechamiento urbano sustentable, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, los sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento, y el patrón de asentamiento humano rural; asimismo, se debe planear su desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así

como las áreas urbanas, de reserva, de preservación ecológica y rural.

ARTÍCULO 262.- La fundación de los centros de población que se realice conforme a este Código, requerirá decreto expedido por el Congreso del Estado y encontrarse prevista en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio Nacional, Estatal o Municipal, en congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá la declaratoria procedente sobre provisión de tierras y ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo.

ARTÍCULO 263.- Los ayuntamientos asignarán la categoría político administrativa y denominación de los centros de población a ubicarse dentro del territorio de los municipios, conforme a lo dispuesto por la Ley Municipal para el Estado, los códigos municipales u otras disposiciones reglamentarias, con excepción de lo previsto en el artículo 266 de este Código.

ARTÍCULO 264.- El Congreso del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa de:

I.- El Gobernador del Estado; y

II.- Los ayuntamientos.

ARTÍCULO 265.- El Congreso del Estado solicitará en todos los casos, la opinión del Gobierno del Estado, por conducto de la SEGUOT y de la Comisión Estatal, así como del ayuntamiento y del Comité Municipal correspondiente, respecto de las iniciativas de fundación de centros de población.

ARTÍCULO 266.- El Congreso del Estado otorgará la categoría político-administrativa y la denominación que le corresponda a los nuevos centros de población cuya fundación autorice, de conformidad con lo dispuesto en este Código, la Ley Municipal del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 267.- El decreto expedido por el Congreso del Estado en el que se autorice la fundación de un nuevo centro de población deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado, el Registro Estatal de la Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, en el municipal que corresponda y en el Instituto Catastral del Estado.

ARTÍCULO 268.- La creación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización y de reservas para crecimiento en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables; así como, en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

SECCIÓN SEGUNDA

Conservación

ARTÍCULO 269.- La conservación de los centros de población, es la acción tendente a mantener y propiciar:

I.- El equilibrio ecológico;

II.- El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio; y

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, sitios prioritarios para la conservación y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 270.- Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, el Gobernador del Estado o el Presidente Municipal correspondiente podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellas zonas, áreas o predios que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, la mitigación del cambio climático, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano sustentable.

ARTÍCULO 271.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I.- Las que por sus características naturales cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos, humedales, ríos, arroyos y otros embalses, especies endémicas, especies en riesgo y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;

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

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

IV.- Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y

V.- Aquellas cuyo subsuelo esté afectado por explotaciones de cualquier género, y por fallas geológicas o fracturas verticales, que puedan causar daños en construcciones de todo tipo, en calles, avenidas y en las redes de drenaje, de electrificación, de gas, de hidrocarburos y conducción de agua, que constituyan peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida y controlada, de acuerdo con lo previsto en la legislación y programas. Sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común que no constituyan riesgos, respetando las zonas de restricción de las fallas, grietas o fracturas geológicas, poliductos, líneas de alta tensión y cauces de ríos y arroyos, exceptuándose los considerados en la Fracción II de este Artículo.

En los casos no previstos en el párrafo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la ur-

banización conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y a este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se establecerán programas integrales de manejo de áreas naturales protegidas, sitios prioritarios para la conservación y áreas con presencia de fallas o grietas geológicas, mediante los cuales se definirán las acciones para la preservación y óptimo aprovechamiento sustentable de dichas zonas.

SECCIÓN TERCERA

Mejoramiento

ARTÍCULO 272.- El mejoramiento es la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente, de un centro de población.

Las zonas deterioradas física, visual o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por los gobiernos Estatal o municipales espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos, rehabilitarlos, regularizarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo, paisaje, imagen urbana y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano y al ordenamiento del territorio, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

ARTÍCULO 273.- Los programas para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población, con base en este Código, deberán tomar en cuenta lo siguiente:

I.- El ordenamiento ecológico y territorial;

II.- El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración, regularización o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales, ambientales, culturales y materiales;

III.- La dotación, rehabilitación o ampliación de los servicios, el equipamiento o la infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos;

IV.- La acción integrada del Estado que articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;

V.- La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública;

VI.- Las acciones necesarias, así como el equipamiento de áreas para lograr que las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables puedan integrarse a la vida social y productiva de nuestro Estado; y

VII.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

ARTÍCULO 274.- Los programas señalarán:

I.- Las aptitudes de aprovechamiento del suelo y el ordenamiento del territorio;

II.- La necesidad de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y de concertación de acciones con los sectores social y privado;

III.- La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

IV.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

V.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones; y

VI.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 275.- Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, los programas establecerán las disposiciones para:

I.- La protección y equilibrio ecológico de los centros de población;

II.- La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;

IV.- El reordenamiento, renovación, regularización o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

V.- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas o que sean insuficientes;

VI.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

VII.- La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de la tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

VIII.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública;

IX.- La movilidad de barreras arquitectónicas que impidan el libre desplazamiento de las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables; y

X.- La dotación de servicios urbanos que tiendan a permitir el libre tránsito de las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables.

SECCIÓN CUARTA

Crecimiento

ARTÍCULO 276.- El crecimiento es la acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las reservas territoriales a corto, mediano y largo plazos, conforme a lo dispuesto en este Código y los programas.

ARTÍCULO 277.- Los programas para la ejecución de acciones de crecimiento, con base en este Código, tomarán en cuenta lo siguiente:

I.- La determinación de las áreas de expansión futura de los centros de población, las cuales se aprovecharán por etapas para los diversos usos y destinos, entre otros, habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, de infraestructura, equipamiento urbano, de preservación ecológica, recarga de acuíferos, áreas verdes y de amortiguamiento;

II.- La participación del Estado y de los municipios en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales, a través de los cuales se incorporen porciones por etapas de la reserva a la expansión urbana y se regule su aprovechamiento;

III.- Los mecanismos para la adquisición, por parte del Estado y de los municipios, con la participación de los sectores social y privado, de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra que plantee la dinámica de crecimiento de los centros de población, en los términos de este Código;

IV.- La utilización actual de suelo y sus características peculiares tomando las medidas que correspondan, tratándose de áreas naturales protegidas, sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento de los centros de población, zonas inundables, zonas minadas por sobre explotación de cualquier género y áreas afectadas por fallas o grietas geológicas; y

V.- La definición de la infraestructura y el equipamiento de las zonas de crecimiento y las modificaciones a realizar en la infraestructura y equipamiento existente en el área urbana.

ARTÍCULO 278.- En los programas, especialmente en los de desarrollo urbano de los centros de población y los parciales, se deberá ordenar, planear y regular la incorporación por etapas de las reservas territoriales, propiciando que estas se urbanicen conforme el tiempo y ubicación prevista, considerando el equipamiento, la infraestructura y los servicios que para cada zona o área se requieran, impulsando los desarrollos certificados.

ARTÍCULO 279.- El crecimiento natural de centros de población en zonas ejidales y comunales, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en este Código y en los diversos programas, a efecto de impedir la expansión urbana desordenada y sin servicios y atacar la especulación inmobiliaria.

CAPÍTULO II
De la Zonificación

SECCIÓN PRIMERA
Zonificación

ARTÍCULO 280.- A los municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, en los esquemas de desarrollo y en los programas parciales de desarrollo urbano, en la que se determinarán:

I.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población;

II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos o condicionados;

VI.- La intensidad de los usos o destinos del suelo, densidades de población y de construcción, el índice de edificación habitacional y los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y de utilización del suelo (CUS);

VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía, zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública y privada y zonas afectadas por fallas y grietas de tipo geológico, poliductos de hidrocarburos y gas, líneas de alta tensión, deslaves, derrumbes y cauces de ríos y arroyos, debiendo determinar las áreas de restricción para las construcciones atendiendo a su grado de peligrosidad. Medidas que deberán considerarse al expedirse las constancias municipales de compatibilidad urbanística;

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

IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X.- Las reservas para la expansión de los centros de población, constituyendo reservas territoriales en la periferia inmediata de las manchas urbanas identificando los polígonos en los ámbitos:

a) **Intraurbano -U1:** Son zonas urbanas consolidadas con una alta concentración de empleo, equipamiento y servicios urbanos.
b) **Primer contorno - U2:** Zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.
c) **Segundo contorno – U3:** Zonas contiguas al área urbana, en un buffer (cinturón periférico al área urbana) definido de acuerdo al tamaño de la ciudad.

XI.- La determinación de las etapas de ocupación en el corto, mediano y largo plazos, conforme se incorporen las áreas, predios y lotes comprendidos como reservas territoriales de los centros de población de reserva;

XII.- Determinar las zonas emisoras con potencialidad de transferencia de derechos de desarrollo

urbano y las receptoras con potencial de desarrollo urbano, con potencial de reciclamiento o de integración urbana o metropolitana; y

XIII.- Las demás disposiciones y medidas de planificación física de los centros de población y de ordenamiento del territorio que sean procedentes, conforme a este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 281.- Para ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población y su delimitación, estos se integran por:

I.- **El área urbana o urbanizada:** la actualmente ocupada por la vivienda, infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones de un centro de población; o que se determine para la fundación del mismo;

II.- **El área de reserva o urbanizable:** aquella que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporar a la expansión futura del centro de población; y

III.- **El área no urbanizable:**

a) Por causa de preservación ecológica;

b) Por prevención de riesgos;

c) Por ser espacios rurales aledaños a los centros de población;

d) Por considerarse sitios prioritarios para la conservación o el mejoramiento de los centros de población;

e) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

f) Por tener pendientes mayores al 30%, salvo que se justifique por la ubicación y características de centros de población existentes, previa autorización de la SEGUOT.

ARTÍCULO 282.- La zonificación por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I.- Zonificación primaria; y

II.- Zonificación secundaria.

Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial contendrán las determinaciones de la zonificación primaria. Los programas de desarrollo urbano de centros de población, los parciales y los esquemas de desarrollo urbano deberán de ser congruentes con la zonificación primaria y contendrán necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

La zonificación deberá ser congruente con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, los programas de ordenación de las zonas conurbadas y metropolitanas y los programas de carácter estatal que de estos deriven.

ARTÍCULO 283.- La zonificación primaria y secundaria de los centros de población y las reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios se incluirán en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, de ordenación de las zonas conurbadas y metropolitanas o en los programas que de estos deriven y a que se refiere este Código.

ARTÍCULO 284.- Las áreas, lotes y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana y territorial dicten las autoridades conforme a este Código.

ARTÍCULO 285.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que sólo podrán retirarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre esas materias y conforme a lo previsto en este Código.

ARTÍCULO 286.- Los límites de las zonas que se establecen en los planos de zonificación contenidos en los programas, se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I.- Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II.- Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III.- Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del programa parcial de desarrollo urbano;

IV.- Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en el programa parcial de desarrollo urbano; y

V.- Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el programa parcial de desarrollo urbano. Cuando la calle se establece sobre brechas, caminos o servidumbres de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías.

SECCIÓN SEGUNDA

Usos, Destinos y Reservas del Suelo

ARTÍCULO 287.- Las áreas a que se refiere el Artículo 282 de este Código, se clasifican a su vez en zonas secundarias, en las cuales se comprenderán los usos y destinos del suelo o aprovechamientos predominantes que determinen los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y los programas parciales de desarrollo urbano.

Los aprovechamientos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

I.- Según los usos del suelo en:

a) Habitacional;

b) Comercial;

c) Servicios;

d) Industrial;

e) Agropecuario;

f) Forestal;

g) Acuíferos;

h) Patrimonio cultural y natural;

i) Infraestructura y equipamiento urbano privado;

j) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios; y

k) Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con los anteriores;

II.- Según los destinos del suelo:

a) Espacios abiertos y áreas verdes;

b) Infraestructura y obras complementarias públicas;

c) Equipamiento urbano público;

d) Vialidad y obras complementarias públicas;

e) Mixto; y

f) Los demás que se establezcan en los programas, y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas, lotes y predios se regularán en los códigos municipales, en los reglamentos de zonificación y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 288.- Los usos habitacionales del suelo, se clasifican en:

I.- Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios, forestales o similares;

II.- Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables; y

III.- Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote o predio:

a) Multifamiliar horizontal;

b) Multifamiliar vertical; y

c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

ARTÍCULO 289.- Los usos de suelo habitacional deberán corresponder a los siguientes coeficientes máximos por lote o predio:

a) Tipo rural: COS 10% y CUS 1;

b) Tipo campestre: COS 50% y CUS 1;

c) Tipo residencial horizontal: COS 80% y CUS 1,5;

d) Tipo residencial vertical: COS 60% y CUS 3;

e) Tipo medio horizontal: COS 85% y CUS 1,5;

f) Tipo medio vertical: COS 65% y CUS 5;

g) Tipo popular o de interés social horizontal: COS 85% y CUS 2; y

h) Tipo popular o de interés social vertical: COS 65% y CUS 5.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) estará en relación a la altura máxima de construcción y el coeficiente de ocupación del suelo (COS) estará en relación a la superficie de los lotes y predios permitida en este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La determinación de la relación entre el COS y el CUS se efectuará conforme a los usos y destinos del suelo señalados en la zonificación secundaria de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 290.- Los usos comerciales del suelo y edificaciones según su función, se clasifican en:

I.- Comercial al por mayor:

a) Compra-venta de alimentos y bebidas;

b) Compra-venta de productos no alimenticios;

c) Compra-venta de combustibles y lubricantes;

d) Compra venta de materiales de construcción; y

e) Los demás que determinen los municipios en sus códigos municipales, reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población o que de este deriven.

II.- Comercial al por menor:

a) Venta de alimentos y bebidas;

b) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;

c) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;

d) Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios;

e) Venta de productos farmacéuticos y similares;

f) Venta de artículos de oficina y escritorio;

g) Ventas de libros, revistas y similares;

h) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares;

i) Venta de artículos varios; y

j) Los demás que determinen los municipios en sus códigos municipales, reglamentos y

programas de desarrollo urbano de centros de población o que de este deriven.

ARTÍCULO 291.- Los usos de servicios del suelo y edificaciones, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I.- De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías y similares;

II.- Cabaret, bares, centros nocturnos y zonas de tolerancia y similares, serán condicionados, restringidos o no permitidos por razones de seguridad y de salud pública en cuanto a su ubicación, tamaño y tipo;

III.- De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, hostales, casas de huéspedes y similares;

IV.- Servicios bancarios y financieros: bancos, instituciones de crédito, casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras y similares;

V.- Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y mantenimiento de edificios y similares;

VI.- Servicios educativos: centros de investigación, escuelas privadas de educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte y similares;

VII.- Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia y similares;

VIII.- Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos y similares;

IX.- Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos y similares;

X.- Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios y similares;

XI.- Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto y similares;

XII.- Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, plazas de toros, velódromos, estadios y similares;

XIII.- Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, trotapista, ciclopista, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos y similares;

XIV.- Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, zoológicos y similares;

XV.- Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras y similares;

XVI.- Servicios de reparación de otros artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas y similares;

XVII.- Servicios de limpieza: lavanderías, tintorerías, de muebles y similares;

XVIII.- Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, estéticas, fotografías, agencias de viajes y similares;

XIX.- Servicios de comunicaciones y transportes: ciber-cafés, aeropuertos y helipuertos privados, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión, centrales y terminales de transporte de pasajeros y de carga, mensajería y paquetería y similares;

XX.- Casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, serán condicionados, restringidos o no permitidos por razones de seguridad, orden, tranquilidad y de salud pública en cuanto a su ubicación, tamaño y tipo; y

XXI.- Los demás que determinen los municipios en sus códigos municipales, reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población o que de este deriven.

ARTÍCULO 292.- Los usos industriales del suelo y edificaciones, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I.- Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las normas oficiales mexicanas, sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 10 kw. de energía eléctrica, no requiere transporte ferroviario dentro del predio; y

II.- Industria pesada: aquella que no cumple una o más de las características mencionadas para la industria ligera.

ARTÍCULO 293.- Los usos agropecuarios, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I.- Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas o similares;

II.- Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas o similares;

III.- Agropecuario: cultivos agrícolas y cría de ganado de diversas especies;

IV.- Acuicultura: cultivo de vegetales y animales acuáticos; y

V.- Apicultura: crianza de abejas.

ARTÍCULO 294.- Los usos forestales, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I.- Viveros;

II.- Invernaderos;

III.- Aserraderos;

IV.- Extracción de productos forestales; y

V.- Ranchos cinegéticos.

ARTÍCULO 295.- Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura pública:

I.- Los espacios abiertos y/o áreas verdes se clasifican a su vez en:

a) Explanadas y plazas;

b) Jardines, parques públicos y áreas de preservación ecológica;

c) Presas, estanques, lagos y lagunas y similares;

d) Ríos, arroyos, escurrimientos pluviales, sitios de recarga del acuífero y similares; y

e) Sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento.

II.- Los destinos de equipamiento urbano público, se clasifican en:

a) Escuelas públicas;

b) Universidades públicas;

c) Bibliotecas, centros de convenciones y exposiciones, centros religiosos y espacios o edificaciones culturales públicas;

d) Hospitales, centros de salud y clínicas públicas;

e) Edificaciones e instalaciones de las administraciones públicas de los tres órdenes de gobierno;

f) Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios y similares;

g) Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación, internet y similares;

h) Edificaciones e instalaciones para la función judicial y de procuración de justicia: tribunales, penales, centros de readaptación, reclusorios, reformatorios y similares;

i) Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rastros, plantas de tratamiento de agua y saneamiento, rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;

j) Unidades deportivas, estadios y canchas públicas;

k) Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles, terminales de transporte de carga y de pasajeros y similares; y

l) Demás inmuebles, mobiliario, edificaciones e instalaciones que cubran una función pública.

ARTÍCULO 296.- El equipamiento urbano deberá clasificarse como sigue:

I.- Equipamiento vecinal: plazas o jardines públicos, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro de salud, módulo de vigilancia;

II.- Equipamiento de barrio: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, clínica, conjunto deportivo público, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

III.- Equipamiento regional o metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales y/o federales; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas residuales o potabilizadoras, subestaciones eléctricas, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos y primeros auxilios.

Los elementos anteriores se pueden distribuir de acuerdo a las normas y coeficientes aplicables, de acuerdo a su nivel de servicio y su grado de especialización, a la población usuaria y a la demanda y el estrato socioeconómico y podrán agruparse en:

a) Centro vecinal;

b) Centro de barrio;

c) Subcentro urbano;

d) Centro urbano; y

e) Elementos aislados o de ubicación especial.

ARTÍCULO 297.- Los destinos de infraestructura pública se clasifican según su aprovechamiento, en:

I.- Infraestructura hidráulica: fuentes de abastecimiento, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y similares;

II.- Infraestructura sanitaria: emisores, redes de distribución, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuales , pozos de absorción y similares;

III.- Infraestructura pluvial: emisores, redes de distribución, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales y similares;

IV.- Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica o de tecnologías sustentables, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica y similares;

V.- Infraestructura energética: ductos y redes, plantas de almacenamiento y distribución y estaciones de compresión de hidrocarburos y gas e instalaciones de generación y almacenamiento de energía alternativa y similares; y

VI.- Vialidad y obras complementarias: las carreteras y caminos, autopistas, calles, y libramientos; las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o distribuidores viales, túneles vehiculares y peatonales, ciclovías, puentes peatonales y similares.

ARTÍCULO 298.- La determinación de destinos del suelo en los programas, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

DOCUMENTO SOLO PARA CONSULTA

II.- Se precisará las zonas, áreas, lotes o predios afectados por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse;

III.- Se considerará como notificación de la afectación por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, para todos los efectos legales a que haya lugar, la fecha en que el programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio que lo contemple se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Registro Estatal de la Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio;

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

V.- Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial, hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y energética contempladas en el programa respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios afectados respetar y participar en la constitución de esos derechos;

VI.- Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial, hidráulica, sanitaría, pluvial, eléctrica y energética, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes y asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio; así como en su caso, para participar en la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento;

VII.- Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles afectados con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren; y

VIII.- Las demás disposiciones que resulten aplicables de acuerdo a lo dispuesto en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 299.- Los municipios podrán dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los Artículos 288 a 286 de este Código, a los usos y destinos señalados por esos mismos artículos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I.- El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el municipio respectivo, acompañada de la constancia municipal de compatibilidad urbanística que contenga el uso o destino del suelo del área, lote o predio de que se trate, así como de la documentación que acredite su propiedad o posesión legal y la personalidad que ostente y el correspondiente pago de derechos;

II.- El municipio correspondiente formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y

III.- En el dictamen a que se refiere la fracción anterior, el municipio respectivo resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada en el término de 20 días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

ARTÍCULO 300.- La zonificación secundaria que se establezca en los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y/o en los programas parciales que de estos se deriven, se sujetarán a las siguientes categorías:

I.- Permitidos o predominantes: aquellos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51 por ciento del área vendible u aprovechable. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje;

II.- Condicionados: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en un ordenamiento jurídico o en un programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y por lo mismo, a juicio de esta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

III.- Complementarios o compatibles: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, ni obstaculizan el uso o destino predominante en la zona; y

IV.- Prohibidos: los que por sus características se consideren incompatibles al uso o destino predominante o contrarios al adecuado desarrollo urbano y ordenamiento del territorio de la zona de que se trate y contravengan lo dispuesto en este Código, los programas aplicables y otras disposiciones jurídicas y que por ello, no se permiten en las zonas correspondientes.

ARTÍCULO 301.- Los usos y destinos del suelo prohibidos en los programas aplicables, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa, cumpliendo con el procedimiento que disponen los Artículos 111 a 115 y 117, de este Código.

ARTÍCULO 302.- Los ayuntamientos no podrán cambiar los usos o destinos del suelo si modifican las estrategias básicas previstas en los programas

aplicables o transforman los límites de crecimiento de los centros de población o perímetro urbano de los mismos, incorporando áreas no urbanizables de conservación o mejoramiento a terrenos urbanizables. Para esos efectos, deberán cumplir el procedimiento a que se refiere el artículo anterior.

Serán nulos de pleno derecho todos los actos, constancias municipales de compatibilidad urbanística, licencias, permisos o autorizaciones que expidan los ayuntamientos en contravención de este artículo, incurriendo las autoridades en las responsabilidades y sanciones que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 303.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuyo permiso correspondiente no deberá exceder de cinco años.

ARTÍCULO 304.- En el caso de que las zonas, áreas, lotes o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del programa respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio correspondiente.

ARTÍCULO 305.- El aprovechamiento permanente del suelo para construir y operar casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, será condicionado, restringido o no permitido por razones de seguridad, orden, tranquilidad y de salud pública en cuanto a su ubicación, tamaño y tipo, conforme a lo previsto en los programas aplicables y en la zonificación secundaria que de ellos derive, la cual deberá cumplir con lo dispuesto en este artículo.

Las constancias municipales de compatibilidad urbanística únicamente permitirán este tipo de usos del suelo en operación permanente en inmuebles aledaños a vialidades primarias o regionales conforme a la clasificación prevista en este Código, de preferencia en las ubicadas en los accesos de los centros de población.

Queda prohibida la ubicación y operación permanente de este tipo de establecimientos de servicios en zonas habitacionales de cualquier tipo, al interior de centros comerciales y equipamientos de alta concentración de personas y en áreas aledañas a escuelas y hospitales. La SEGUOT y los ayuntamientos propiciarán que los que se encuentren actualmente autorizados y en operación se reubiquen fuera de esas zonas.

Los ayuntamientos previamente al otorgamiento de licencias de construcción y de funcionamiento de casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares deberán exigir a los solicitantes la autorización o permiso de la autoridad federal para operar este tipo de establecimientos y el dictamen estatal de congruencia urbanística.

Dicha licencia de funcionamiento tendrá vigencia de un año y su renovación estará sujeta a un dictamen expedido por las dependencias estatal y municipales de protección civil y de seguridad pública, así como por la autorización que corresponda a la autoridad federal.

ARTÍCULO 306.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones de este Código y a la zonificación contenida en los programas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la solicitud y anuencia para regularizar el predio, cumpliendo los siguientes requisitos:

I.- Factibilidad jurídica: Entendiéndose por ello que no se encuentre impedimento legal para el traslado del dominio del predio;

II.- Uso del suelo como instrumento de planeación;

III.- Levantamiento cartográfico;

IV.- Dictámenes de las zonas de riesgo y su exclusión de la regularización;

V.- Factibilidad de servicios; y

VI.- Dictamen de la Comisión Estatal.

Respecto de las reservas de crecimiento ejidales, para su ocupación y aprovechamiento, se requiere lo siguiente:

I.- Copia del acta de delimitación destino, que expidió el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbano (PROCEDE);

II.- Solicitud de ocupación y aprovechamiento ante la SEGUOT;

III.- Uso de Suelo;

IV.- Levantamiento Cartográfico;

V.- Dictámenes favorables de las zonas de riesgo y su exclusión de la regularización;

VI.- Manifiesto de impacto ambiental, expedido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado;

VII.- Plano de curvas de nivel;

VIII.- Plano de vialidades;

IX.- Plano de lotificación;

X.- Plano de delimitación de etapas de urbanización;

XI.- Factibilidad de servicios; y

XII.- Dictamen favorable de la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 307.- La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que los programas sean publicados e inscritos en los registros correspondientes, los predios en ella comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa respectivo.

En igualdad de circunstancias, se comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un programa parcial de desarrollo urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de las leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 308.- Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo, en congruencia con el ordenamiento ecológico, urbano y territorial aplicable.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el área de preservación ecológica, durante el término que fije el programa de desarrollo urbano respectivo y el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, que en ningún caso será menor de diez años.

ARTÍCULO 309.- Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas aplicables, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

SECCIÓN TERCERA

Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 310.- Cuando los derechos de desarrollo urbano de un área, lote o predio ubicado en zonas establecidas como emisoras de derechos de desarrollo urbano en los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano de centros de población o que de ambos se deriven, se vean restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental, urbano o cultural, al ser estas de interés social, estos podrán ser transferibles a terceros.

Las zonas emisoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones generales:

I.- Zonas de protección al patrimonio cultural de los centros de población; y

II.- Zonas naturales de protección o preservación ambiental.

ARTÍCULO 311.- Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo urbano, las áreas, lotes y predios deben estar ubicados dentro de las zonas mencionadas en el artículo anterior, debiendo estar incluidas además en los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio como generadora de derechos de desarrollo urbano, denominándose a estos predios como inmuebles emisores. Dichos inmuebles pueden ser de propiedad social o privada.

ARTÍCULO 312.- Las transferencias solo serán posibles a inmuebles de propiedad privada o social que estén ubicados dentro de una zona clasificada en los programas municipales como receptora con potencial de desarrollo urbano, los cuales se denominarán como inmuebles receptores.

ARTÍCULO 313.- Los inmuebles receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro de los programas aplicables, debiendo cumplir así mismo, con el resto de las normas de control de uso del suelo y de la edificación, especialmente en materia de infraestructura o equipamiento apto para recibir la transferencia.

ARTÍCULO 314.- Los derechos de desarrollo urbano de un inmueble solo podrán ser transferidos a otro del mismo centro de población o zona metropolitana.

ARTÍCULO 315.- La transferencia de los derechos de desarrollo urbano se realizará de un inmueble que los emite a otro que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el inmueble receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro inmueble generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

ARTÍCULO 316.- Para transferir los derechos de desarrollo urbano entre dos inmuebles de un centro de población o zona metropolitana se requerirá que:

I.- La delimitación de las zonas emisoras de desarrollo urbano se establezcan en los programas aplicables, debidamente aprobados, publicados y registrados;

II.- Las características de las zonas emisoras y los incrementos de las zonas receptoras, queden especificados en los programas aplicables;

III.- Asegurar que los recursos que produzca la operación sean utilizados efectivamente a mejorar las condiciones de las zonas emisoras; y

IV.- Existan en el Código Municipal y/o reglamento específico, disposiciones que regulen y controlen la aplicación de las transferencias.

TÍTULO QUINTO

DE LA TIERRA PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda

ARTÍCULO 317.- Se declaran de utilidad pública e interés social, las acciones, obras e inversiones, que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de adquirir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares,

la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, el ordenamiento del territorio y la protección del patrimonio familiar.

ARTÍCULO 318.- La ejecución de acciones para la obtención de reservas de suelo para desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio, la vivienda y para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá atender problemas conexos, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades.

ARTÍCULO 319.- Las acciones, obras e inversiones que realicen los gobiernos estatal y municipales, así como los sectores social y privado, en materia de suelo y reservas territoriales, se sujetarán a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y ambientales.

ARTÍCULO 320.- Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como el mecanismo de coordinación entre los tres órdenes de gobierno y de concertación con los sectores social y privado, a fin de determinar, aportar y adquirir el suelo y las reservas territoriales que se requieran para planear y regular el actual desarrollo y futuro crecimiento de los centros de población y el ordenamiento del territorio de la Entidad.

ARTÍCULO 321.- Las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad, se determinarán con base en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, así como de vivienda.

ARTÍCULO 322.- El Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda, tendrá por objeto:

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

II.- Evitar la especulación en el mercado inmobiliario y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

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

IV.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y destinos que señalen los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda;

V.- Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano e industrial, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

VI.- Articular los estudios y la programación de acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y la vivienda;

VII.- Establecer normas para la adquisición, aprovechamiento, aportación y transmisión de suelo urbano y de reservas territoriales; y

VIII.- Planear e integrar las acciones, obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requieran el desarrollo del suelo urbano y las reservas territoriales, propiciando desarrollos certificados.

ARTÍCULO 323.- La constitución de reservas territoriales en centros de población, que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano e industrial, el ordenamiento del territorio y la vivienda, se establecerá mediante la determinación de reservas, de conformidad a lo dispuesto en este código, en la legislación agraria aplicable y en los programas.

ARTÍCULO 324.- Los gobiernos estatal y municipales, deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, a fin de orientar el crecimiento urbano hacia las áreas más adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento sustentable del suelo y tomando en cuenta la disponibilidad de agua y energía, dentro del marco de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda y que los terrenos no estén dedicados a actividades productivas.

ARTÍCULO 325.- Las acciones de suelo y reservas territoriales deberán ejecutarse por el Estado y los municipios en coordinación con las de la Federación, a efecto de contribuir a la regularización de la tenencia de la tierra y al aprovechamiento adecuado y ordenado del suelo urbano.

Asimismo, se coordinarán las acciones de los tres órdenes de gobierno, para establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, relativas a la expropiación o aportación de terrenos ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal y de reserva.

ARTÍCULO 326.- A efecto de racionalizar las obras e inversiones destinadas a la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en las reservas territoriales, se deberán realizar los estudios conducentes para prever su ocupación y aprovechamiento por etapas, en congruencia con los programas.

ARTÍCULO 327.- Corresponde al Gobierno del Estado y a los ayuntamientos, en coordinación con la Federación y con los sectores social y privado, realizar las acciones que den la certeza jurídica, agilicen la adquisición o manejo de reservas territoriales para la construcción de vivienda de interés social y para la ejecución de obras públicas.

ARTÍCULO 328.- La SEGUOT, en coordinación con los ayuntamientos y el IVSOP, efectuará los estu-

dios necesarios, a fin de determinar las necesidades que existen en el Estado de suelo urbano y reservas territoriales para ser canalizadas al desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y a la construcción de vivienda, tomando en cuenta los requerimientos presentes y los del futuro inmediato, los que servirán de base para su adquisición y urbanización.

Asimismo, formulará un inventario de terrenos que puedan ser aprovechados en programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y de vivienda, con base en las condiciones básicas de infraestructura y equipamiento urbano y la posibilidad de introducción de servicios públicos, con el menor costo y tiempo posible.

ARTÍCULO 329.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, podrán adquirir y enajenar terrenos destinados a la ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, industria y vivienda, mediante la autorización de la SEGUOT, cumpliendo con los requisitos siguientes:

I.- Que en el programa operativo anual autorizado se prevea la enajenación, aportación o adquisición del suelo y las reservas territoriales;

II.- Que existan los medios de financiamiento necesarios;

III.- Que haya la disponibilidad o factibilidad de introducción de servicios públicos, infraestructura y equipamiento; y

IV.- Que las acciones sean compatibles con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda y las disposiciones que regulan el aprovechamiento sustentable del suelo.

Los ayuntamientos vigilarán la adquisición de suelo urbano y reservas territoriales, por parte de dependencias y entidades municipales, a fin de programar y financiar su manejo.

ARTÍCULO 330.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los ayuntamientos establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para la vivienda, se orientarán preferentemente:

I.- A la promoción de acciones, créditos, inversiones y obras para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y decorosa;

II.- A la regulación del mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda de interés social, a fin de evitar su especulación;

III.- A asegurar la disponibilidad del suelo y reservas territoriales para la ejecución de acciones habitacionales; y

IV.- A facilitar los trámites expropiatorios o de aportación de terrenos destinados a satisfacer necesidades de tierra para vivienda de interés social.

ARTÍCULO 331.- El Gobierno del Estado, previa autorización del Congreso del Estado, podrá transferir áreas, lotes o predios del Estado a los municipios, dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, a la Federación y a las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, industrial y de vivienda de interés social, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I.- Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda y con las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II.- Que las áreas, lotes o predios sean aptos para la ejecución de las acciones de vivienda, o de desarrollo urbano e industrial sustentable;

III.- Contar con un proyecto financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo urbano e industrial y de vivienda; y

IV.- Cumplir con los requisitos señalados en este Código y en las disposiciones para fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales o condominios.

ARTÍCULO 332.- Cualquier enajenación de predios que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal o municipales, de acuerdo con este Código, estará sujeta a las siguientes normas:

I.- Que el solicitante o su cónyuge, no sea propietario de casa habitación o de terreno en la localidad;

II.- Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;

III.- La superficie deberá corresponder al lote o predio tipo o de tamaño promedio de acuerdo a la ubicación del fraccionamiento o condominio según la legislación y los programas aplicables;

IV.- Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito se otorgará a la tasa de interés que para vivienda de interés social fijen las autoridades competentes; y

V.- Cumplir con las normas de planeación urbana, ambiental y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 333.- El precio de los lotes y predios, se determinará de manera independiente de los costos y precios de las urbanizaciones, de los servicios específicos y de la edificación.

ARTÍCULO 334.- La transferencia o enajenación de inmuebles propiedad del Estado o de los municipios, para la ejecución de programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, industrial y de vivienda, se sujetarán a las disposiciones de este Código y requerirán de autorización previa del Congreso del Estado o de los ayuntamientos, según corresponda.

ARTÍCULO 335.- La asignación o enajenación de suelo para vivienda de interés social, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I.- Dirigirse a la población con ingresos máximos de hasta cinco veces el salario mínimo general del

Estado, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos, de hasta dos y medio veces salario mínimo de la zona;

II.- El tamaño de los lotes o predios para la vivienda de interés social, deberá cumplir con las normas mínimas de habitabilidad y seguridad; y

III.- El precio máximo de enajenación deberá corresponder al ingreso de los beneficiarios.

ARTÍCULO 336.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar para los fines antes señalados, convenios de coordinación y concertación con la dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, notarios públicos, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda, valuadores, promotores y agentes inmobiliarios.

ARTÍCULO 337.- El fraccionamiento, fusión y subdivisión de terrenos ejidales y comunales se regirán por la Ley Agraria, este Código, los diversos programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 338.- El establecimiento de zonas de urbanización ejidal y la regularización de la tenencia de la tierra de bienes ejidales o comunales deberán ajustarse en lo conducente a la Ley Agraria, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a este Código y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando el fraccionamiento o subdivisión de terrenos ejidales tengan por objeto incorporarse al desarrollo urbano de algún centro de población no ejidal, o se ubiquen dichos terrenos en las áreas de reserva, se aplicarán las disposiciones de este Código como si se tratara de propiedad privada.

CAPÍTULO II

Del Derecho de Preferencia del Estado y de los Municipios

ARTÍCULO 339.- Los gobiernos de los municipios y del Estado, tendrán derecho de preferencia para adquirir áreas, parcelas, lotes o predios comprendidos como reserva, cuando dichos inmuebles sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico a título oneroso, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad; igual derecho de preferencia tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor.

Para los efectos del párrafo anterior, los propietarios de los mismos, sean personas físicas o morales privadas, ejidatarios o comuneros, que deseen enajenarlos a título oneroso, los notarios públicos, los jueces o las autoridades administrativas deberán notificar al Gobierno del Estado por conducto de la SEGUOT y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto y características de la operación y oferta inmobiliaria, a efecto de que aquellos, en un plazo no mayor de 30 días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente. El Gobierno del Estado tendrá prioridad en igualdad de condiciones con relación a los ayuntamientos.

El incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, originaría la nulidad de pleno derecho de los actos jurídicos generadores de la transmisión de la propiedad del área, lote o predio respectivo.

ARTÍCULO 340.- Si la SEGUOT o el ayuntamiento respectivo, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del área, parcela, lote o predio, o si en el plazo señalado en el artículo que antecede, no dan respuesta, los propietarios procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio y el notario público autorizará las escrituras correspondientes, en el precio notificado a la autoridad, en un plazo máximo de tres meses.

Si el acto traslativo de dominio, por cualquier causa se difiere y transcurre el plazo de tres meses para su formalización mediante escritura pública, será necesario repetir el procedimiento dispuesto en el artículo anterior.

Igualmente se deberá informar a la SEGUOT y al ayuntamiento respectivo, si las partes acuerdan modificar las condiciones para la enajenación del predio, fijando un precio menor al informado a las autoridades.

El incumplimiento a lo dispuesto en este artículo, originaría la nulidad de pleno derecho de los actos jurídicos generadores de la transmisión de la propiedad del área, lote o predio respectivo.

ARTÍCULO 341.- Cuando el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo expresen su decisión de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el Artículo 339 de este Código, en relación a una misma área, parcela, lote o predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Estado o del Municipio, según corresponda.

A partir de ese momento, el Gobierno del Estado, por conducto de la SEGUOT o el ayuntamiento respectivo, solicitará al Instituto Catastral del Estado y al Registro Público de la Propiedad del Estado, realicen anotación en sus archivos o cuentas catastrales o regístrales y en los antecedentes de la escritura o título de propiedad, a través de la cual se impida cualquier acto traslativo de dominio a favor de terceras personas.

ARTÍCULO 342.- Si el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, ejerce el derecho de preferencia, pagará por el área, parcela, lote o predio el precio fijado para el ejercicio del derecho de preferencia; mismo que se liquidará dentro de los 30 días siguientes a la notificación del ejercicio de ese derecho al firmarse la escritura pública correspondiente o en el plazo que acuerden las partes. Si la autoridad incurre en falta de pago en el plazo previsto, perderá su derecho de preferencia respecto al inmueble ofrecido en venta.

ARTÍCULO 343.- Para el ejercicio del derecho consignado en el artículo 339 de este Código, en

aquellos casos donde por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del inmueble, este se fijará atendiendo al avalúo comercial que practique un perito valuador profesional registrado conforme las disposiciones jurídicas aplicables en el Estado en materia de valuación.

ARTÍCULO 344.- En los casos en que el Gobierno del Estado o los ayuntamientos no hubieran ejercido el derecho de preferencia, el notario público respectivo una vez que autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de inmuebles comprendidos en la determinación de la reserva, en un plazo de 30 días naturales deberá informar a la SEGUOT o al ayuntamiento respectivo, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

I.- Copia de la escritura pública autorizada; y

II.- Copia de las comunicaciones enviadas, en cumplimiento de las disposiciones de los Artículos 339 y 340 de este Código.

ARTÍCULO 345.- Si del informe que presente el notario público a la SEGUOT o al ayuntamiento correspondiente conforme el artículo que antecede, la autoridad advierte que no fue notificada para en su caso ejercer el derecho de preferencia, o que el precio pagado por el predio es menor al planteado, conforme al Artículo 339 de este Código, podrá comunicar al adquirente y al notario público, en un plazo no mayor de 30 días naturales, su decisión de ejercer el derecho de preferencia, pagando el mismo precio fijado en la operación, o en su caso, el que se determine conforme al Artículo 343 de este Código y, en tal caso, la operación de que se trate será anulada por la vía jurídica que corresponda.

ARTÍCULO 346.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos se coordinarán para ejercer con eficacia y oportunidad el derecho de preferencia que se establece en este Código, a fin de constituir reservas territoriales.

ARTÍCULO 347.- Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de vivienda sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

CAPÍTULO III

De la Regularización de la Tenencia de la Tierra

ARTÍCULO 348.- Se considera de interés público y prioritario, el establecimiento de mecanismos de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, tendentes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

ARTÍCULO 349.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

I.- Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II.- Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 350.- La SEGUOT y los ayuntamientos, en coordinación con el IVSOP, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece el mismo, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de estos, podrán ser denunciados ante la SEGUOT, el IVSOP, los ayuntamientos o en su caso, las procuradurías, por cualquier persona, a efecto de que estas procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes, en contra de los vendedores de áreas, lotes o predios al margen de la ley o de quienes resulten responsables.

ARTÍCULO 351.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, se procederá conforme a lo previsto en este Código y en la Ley Agraria.

ARTÍCULO 352.- El ayuntamiento respectivo, en coordinación con la SEGUOT y el IVSOP, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de este, procederán a la suspensión de cualquier obra y/o ventas de predios que se transmitan ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de este Código, así como publicado como advertencia pública en un diario de mayor circulación de la localidad y notificarse al Instituto Catastral y al Registro Público de la Propiedad del Estado que no inscriban ningún acto, contrato o convenio derivado de la propiedad o posesión de inmuebles ubicados en ese asentamiento humano.

ARTÍCULO 353.- En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos, áreas o parcelas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente una acción de mejoramiento con beneficio social y público, el ayuntamiento respectivo, la SEGUOT y el IVSOP, analizarán tal situación, y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho inmueble, para su regularización ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 354.- La SEGUOT, el IVSOP y el ayuntamiento respectivo expedirán conjuntamente

un dictamen de factibilidad de la regularización de un asentamiento humano, el cual deberá contener:

I.- La factibilidad jurídica;

II.- La factibilidad técnica urbanística y ambiental, evitando el asentamiento humano en zonas no urbanizables, de riesgo o de preservación ecológica;

III.- La factibilidad de introducción de infraestructura, equipamiento y servicios a costos razonables y como acción de mejoramiento;

IV.- Su liga con la traza urbana y su integración con la misma;

V.- La acreditación de un beneficio social y público; y

VI.- La congruencia con este Código y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 355.- En caso de ser negativo el dictamen de regularización a que se refiere el artículo anterior, se procederá de inmediato al desalojo del asentamiento humano irregular, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los promotores y/o los asentados de dicho asentamiento, en áreas, parcelas, predios o lotes particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

ARTÍCULO 356.- Una vez que las autoridades competentes hayan ejecutado el decreto expropiatorio del inmueble a regularizar o se haya aportado, el beneficiario de dicha expropiación o aportación en su calidad de fraccionador, solicitará ante la Comisión Estatal por conducto de la SEGUOT, la autorización de fraccionamiento por regularización, sin embargo cuando la entidad regularizadora sea federal, no se le dará el tratamiento de fraccionador y sí de responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, quedando el municipio como garante de los servicios de acuerdo a sus programas y recursos financieros.

ARTÍCULO 357.- La SEGUOT, el IVSOP y los ayuntamientos, solicitarán a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, la constitución de las zonas de urbanización ejidal en todos y cada uno de los ejidos del Estado que lo requieran, así como la regularización de la tenencia de la tierra ejidal, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 358.- La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

ARTÍCULO 359.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos instrumentarán coordinadamente acciones, obras e inversiones de desarrollo social, para que los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios, así como apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios o comuneros.

TÍTULO SEXTO

DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS Y DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

De los Fraccionamientos

SECCIÓN PRIMERA

Bases Generales, Clasificación y Tipos

ARTÍCULO 360.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a los coeficientes de utilización y ocupación del suelo; a la superficie del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; a la compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que estos requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 361.- Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en los siguientes tipos:

I.- Habitacionales urbanos:

a) Residenciales;
b) De tipo medio;
c) De tipo popular;
d) De interés social; y
e) Mixtos.

II.- Especiales:

a) Campestres;
b) Granjas de explotación agropecuaria;
c) Industriales;
d) Micro productivos;
e) Comerciales;
f) Cementerios; y
g) Mixtos.

SECCIÓN SEGUNDA

Fraccionamientos Habitacionales Urbanos

ARTÍCULO 362.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO RESIDENCIAL:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie menor de 300 metros cuadrados.

   Se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 1,5;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso multifamiliar de acuerdo a la densidad de población y de construcción que se determine en la zonificación prevista en los programas aplicables y en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal.

Respecto de las áreas comerciales y de servicios se permitirá hasta el 10% de la superficie vendible en las zonas previstas en los programas aplicables y que se determinen en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al municipio el 13% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada; y

d) VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura mínima de 27 metros, medida de paramento a paramento; dicha sección incluye el derecho de vía para una ciclovía, de acuerdo a las especificaciones que establezca el ayuntamiento respectivo; las banquetas serán de 3 metros de ancho. En caso de contar con camellón esta superficie será adicional a la antes determinada.

Las vialidades subcolectoras en los fraccionamientos habitacionales tendrán un ancho de 21 metros de paramento a paramento, con banqueta de 3 metros a cada lado y camellón central en caso de que técnicamente sea necesario, así como ciclovía.

La Comisión Estatal determinará cuando por la dimensión del fraccionamiento, no se justifique la construcción de calles colectoras.

Las calles locales deberán tener una anchura de 15 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Si en el proyecto existen vialidades cerradas, la longitud máxima será en proporción de 1 a 3 con respecto a la cabecera de la manzana y el radio mínimo de retorno será del doble del ancho de la vialidad más la superficie de banqueta;

II.- TIPO MEDIO:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 160 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 85% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 1,5;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso multifamiliar de acuerdo a la densidad de población y de construcción que se determine en la zonificación prevista en los programas aplicables y en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal.

Respecto de las áreas comerciales y de servicios se permitirá hasta el 15% de la superficie vendible en las zonas previstas en los programas aplicables y que se determinen en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada; y

d) VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura mínima de 27 metros, medida de paramento a paramento; dicha sección incluye el derecho de vía para una ciclovía, de acuerdo a las especificaciones que establezca el ayuntamiento respectivo; las banquetas serán de 3 metros de ancho. En caso de contar con camellón esta superficie será adicional a la antes determinada.

Las vialidades subcolectoras en los fraccionamientos habitacionales tendrán un ancho de 21 metros de paramento a paramento, con banqueta de 3 metros a cada lado y camellón central en caso de que técnicamente sea necesario, así como ciclovía.

La Comisión Estatal determinará cuando por la dimensión del fraccionamiento, no se justifique la construcción de calles colectoras.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho; y

III.- TIPO POPULAR:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 5 metros, ni una superficie menor de 75 metros cuadrados.

Se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 85% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 2;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose el uso multifamiliar de acuerdo a la densidad de población y de construcción que se determine en la zonificación prevista en los programas aplicables y en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal.

Respecto de las áreas comerciales y de servicios se permitirá hasta el 30% de la superficie vendible en las zonas previstas en los programas aplicables y que se determinen en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada; y

d) VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura mínima de 27 metros, medida de paramento a paramento; dicha sección incluye el derecho de vía para una ciclovía, de acuerdo a las especificaciones que establezca el ayuntamiento respectivo; las banquetas serán de 3 metros de ancho. En caso de contar con camellón esta superficie será adicional a la antes determinada.

Las vialidades subcolectoras en los fraccionamientos habitacionales tendrán un ancho de 21 metros de paramento a paramento, con banqueta de 3 metros a cada lado y camellón central en caso de que técnicamente sea necesario, así como ciclovía.

La Comisión Estatal determinará cuando por la dimensión del fraccionamiento, no se justifique la construcción de calles colectoras.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

En el caso de los centros de población que no afecten a la zona metropolitana, para el caso de las vialidades colectoras de los fraccionamientos habitacionales se podrá disminuir la sección de la misma mediante un estudio de impacto vial autorizado por el ayuntamiento respectivo y avalado por la Comisión (cedu).

ARTÍCULO 363.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social deberán ser promovidos por personas físicas o morales coordinadas con la SEGUOT, el IVSOP, con los ayuntamientos o con organismos públicos de vivienda de la Federación.

Estos fraccionamientos deberán tener las mismas características y especificaciones técnicas que se establecen para los de tipo popular, con excepción de que la pavimentación de las calles podrá ejecutarse de manera progresiva y por cooperación.

Dadas las condiciones de estos fraccionamientos, la supervisión de las obras de urbanización y del proyecto la deberá realizar directamente los ayuntamientos y la SEGUOT, o en su caso, a través de las unidades externas de supervisión.

Los fraccionamientos habitacionales de interés social desarrollados por las instituciones de vivienda del Estado, gozarán de las franquicias y prerrogativas, respecto de la obligación de elevar a escritura pública las fusiones y subdivisiones, así como de los pagos de trámite y exentos de toda clase de contribuciones, impuestos y derechos estatales y municipales.

ARTÍCULO 364.- Únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social.

ARTÍCULO 365.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, adicionalmente a lo dispuesto en el artículo 362 de este Código, deberán cumplir con lo siguiente en materia de infraestructura y equipamiento urbano:

I.- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución, en su caso por separado, de agua potable y de agua tratada, y tomas domiciliarias;

II.- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal o con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

III.- Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares y por zona, de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el ayuntamiento respectivo o el INAGUA;

IV.- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;

V.- Alumbrado público de acuerdo a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del ayuntamiento respectivo, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o con ecotecnias;

VI.- Ductos subterráneos para redes telefónicas y de datos;

VII.- Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad;

VIII.- Pavimento de calles de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas en este Código y por el ayuntamiento respectivo;

IX.- Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento respectivo o de la SMAE, quienes deberán preferir especies nativas, con bajos requerimientos de agua y de importancia para la captura de carbono.

Las áreas destinadas para este fin deberán estar dotadas de sistemas de riego con aguas tratadas. En el caso de árboles estos deberán rebasar 1,5 m de altura para garantizar su supervivencia. Dicha obligación formará parte del dictamen de autorización;

X.- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles, con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

XI.- Equipamiento de limpia que cuente con contenedores de basura, los cuales deberán estar equipados para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos, con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo; y

XII.- En su caso, equipamiento para la seguridad pública, con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 366.- En los fraccionamientos habitacionales urbanos, cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una

distancia menor de 50 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; estos deberán contar con un ancho mínimo de cuatro metros y estar libres de obstáculos, de forma que permitan el acceso de vehículos de emergencia.

ARTÍCULO 367.- Se podrán autorizar fraccionamientos de carácter mixto.

Estos fraccionamientos son aquellos en que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.

Dicha autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los usos y destinos permitidos para el suelo y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Código y en los programas aplicables.

Para efectos de determinar las obligaciones en este tipo de fraccionamientos, se aplicará lo estipulado al que corresponda a la más alta densidad.

ARTÍCULO 368.- En los centros de población rural se podrán autorizar fraccionamientos habitacionales con las características de urbanización, requisitos y lineamientos que se establecen en este Código.

SECCIÓN TERCERA

Fraccionamientos Especiales

ARTÍCULO 369.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias, ambientales, de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, de servicios, industriales o el establecimiento de cementerios.

ARTÍCULO 370.- En el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Aguascalientes con las cabeceras municipales de Jesús María y de San Francisco de los Romo, sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales de tipo campestre y de granjas de explotación agropecuaria, cuando se establezcan a una distancia mínima de 15 kilómetros del límite del perímetro urbano de dichos centros de población, previsto en la zonificación derivada de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 371.- Los fraccionamientos especiales de tipo campestre y granjas de explotación agropecuaria, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO CAMPESTRE:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

   Se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 50% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 1;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares. Se permitirá solamente el 5% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; y

d) VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura de 15 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán mínimo de 3 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal;

II.- GRANJAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor de 3,000 metros cuadrados.

   Se permitirá la construcción para habitación, como máximo COS, en el 10% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias y un CUS de 1,

   Se podrá utilizar hasta un 50% adicional de COS para instalaciones y construcciones propias de esas actividades o la superficie construida que determine el ayuntamiento respectivo, de acuerdo al proyecto agropecuario y a las características del fraccionamiento;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá hasta el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; y

d) VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura de 15 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán mínimo de 3 metros de ancho.

   Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

   Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que dictamine la Comisión Estatal; y

III.- Los fraccionamientos objeto de este artículo deberán tener como mínimo la siguiente infraestructura y equipamiento urbano:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b) Sistema de alcantarillado, con salidas domiciliarias de albañal, con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo. Por las características y ubicación de este tipo de fraccionamientos se podrán utilizar fosas sépticas, de acuerdo a lo que autorice el ayuntamiento respectivo y la Comisión Estatal;

c) Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el ayuntamiento respectivo o el INAGUA;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y actividades agropecuarias;

e) Alumbrado público de acuerdo a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del ayuntamiento respectivo, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o con ecotecnias;

f) Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar, con acceso para personas con discapacidad;

g) Calles con empedrado asentadas y junteadas con mortero de cemento-arena u otro material de calidad similar, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el ayuntamiento respectivo;

h) Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento respectivo o de la SMAE;

i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

j) Equipamiento de limpia y en su caso, de seguridad pública.

ARTÍCULO 372.- Los fraccionamientos industriales y micro productivos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO INDUSTRIAL:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Los coeficientes de ocupación y construcción dependerán de cada proyecto de planta industrial y deberán ajustarse a lo previsto por la legislación y programas aplicables.

Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c) DONACIONES: El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.

Tratándose de fraccionamientos realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgamiento de donaciones a favor de los municipios; teniendo las instancias fraccionadoras la obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los fraccionamientos; y

d) VIALIDAD: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y las calles locales deberán tener una anchura mínima de 18 metros;

II.- TIPO MICROPRODUCTIVO:

a) LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie mayor a 600 metros ni menor de 200 metros cuadrados;

b) USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será el micro industrial o de actividades productivas y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas.

Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c) DONACIONES: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.

Tratándose de fraccionamientos realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgar donaciones a favor de los municipios; teniendo las instancias fraccionadoras la obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los fraccionamientos; y

d) VIALIDAD: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Comisión Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones, y las calles locales deberán tener una anchura mínima de 15 metros;

III.- Los fraccionamientos objeto de este artículo, deberán tener como mínimo la siguiente infraestructura y equipamiento urbano:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

c) Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el ayuntamiento respectivo o el INAGUA;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial, con cableado subterráneo;

e) Alumbrado público de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del ayuntamiento respectivo, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o ecotecnias;

f) Ductos subterráneos para redes telefónicas y de datos;

g) Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad;

h) Pavimento de calles de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por este Código y por el ayuntamiento respectivo;

i) Hidrantes contra incendios con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

j) Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento respectivo o de la SMAE;

k) Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles; y

l) Equipamiento de limpia y seguridad pública. Como parte del equipamiento de limpia se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos;

IV.- Los fraccionamientos industriales y los micro productivos solamente podrán ubicarse en las zonas compatibles que determinen los programas aplicables; y

V.- Los fraccionamientos micro productivos, si se construyen para fines pecuarios, no será obligatorio cumplir con los requisitos que se establecen en los incisos f), h) e i), de la Fracción III de este Artículo, y sus lotes podrán ser de hasta 1,000 metros cuadrados de superficie.

ARTÍCULO 373.- Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije la Comisión Estatal y el ayuntamiento respectivo, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones y características de los lotes;

II.- Densidades de construcción y de ocupación;

III.- Ubicación, longitud, nomenclatura y sección de las vías públicas;

IV.- Zonificación de los giros o servicios comerciales;

V.- Donaciones: El fraccionador deberá donar al municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VI.- Obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado separado de aguas residuales y pluviales, servicios sanitarios y de recolección de basura, red de electrificación subterránea, alumbrado público, ductos para teléfono y de datos y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales.

Para la recolección de basura se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos;

VII.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VIII.- Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales; incluyendo los de las personas con discapacidad;

IX.- Hidrantes contra incendios con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

X.- Arbolado y jardinería. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento respectivo o de la SMAE; y

XI.- Caseta de vigilancia.

ARTÍCULO 374.- Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 375.- En los fraccionamientos comerciales, podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirentes de los mismos se obliguen a no demoler o modificar dichos muros, salvo que construyan uno que separe las propiedades.

ARTÍCULO 376.- Los fraccionamientos para cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso fije la Comisión Estatal y el ayuntamiento respectivo, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones de los lotes o fosas;

II.- Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas;

III.- Zonificación del terreno;

IV.- El fraccionador deberá donar al municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

V.- Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio;

VI.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VII.- Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas, incluyendo los de las personas con discapacidad;

VIII.- Arbolado y jardinería, y el tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del ayuntamiento respectivo o de la SMAE; y

IX.- Equipamiento de limpia y seguridad pública.

En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias, velatorios, crematorios y servicios conexos a las actividades funerarias.

Como parte del equipamiento de limpia se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos.

CAPÍTULO II

De los Derechos y Obligaciones de los Adquirentes de Lotes

ARTÍCULO 377.- Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que les establecen este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 378.- Los adquirentes de lotes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este Código, los códigos municipales, los reglamentos municipales de construcciones, la legislación y programas aplicables.

ARTÍCULO 379.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el fraccionador de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

ARTÍCULO 380.- Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes y organismos operadores, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento, independientemente de que se encuentre o no municipalizado el mismo.

Cuando los servicios de agua potable y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento, el adquirente de los mismos deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

ARTÍCULO 381.- Tratándose de fraccionamientos aún no municipalizados, el fraccionador podrá repercutir proporcionalmente el costo de los servicios entre los adquirentes de los lotes, previa autorización del ayuntamiento respectivo y bajo la supervisión de este.

La falta de pago de los servicios por tres o más mensualidades, facultará al fraccionador, al ayuntamiento u organismo respectivo para suspender el servicio correspondiente.

ARTÍCULO 382.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por este Código; las características arquitectónicas y los coeficientes de ocupación y de construcción. Así mismo, no podrán destinar el lote a un uso o destino distinto del autorizado en la resolución respectiva de la Comisión Estatal y en los programas aplicables.

Los propietarios o poseedores de los lotes y edificaciones tendrán la obligación de mantenerlos libres de escombro, basura, hierba y drenados adecuadamente.

ARTÍCULO 383.- En los fraccionamientos habitacionales de interés social, nadie podrá adquirir por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos, con excepción de los desarrolladores de vivienda.

Los desarrolladores de vivienda podrán adquirir más de un lote en ese tipo de fraccionamientos siempre y cuando la venta al usuario final sea realizada en forma directa por ellos, no sean en obras de urbanización progresiva y el fin sea para construir casas de interés social o económicas en un plazo que no exceda de tres años a partir de la firma del contrato, el que se celebrará con reserva de dominio hasta en tanto se cumpla la condición, en caso de incumplimiento se le devolverá al comprador la cantidad originalmente convenida.

ARTÍCULO 384.- Los adquirentes de lotes deberán cerciorarse de que la compra de lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento, el uso del suelo compatible, así como que la compraventa en la que participan, sea con base en el plano de lotificación autorizado por la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo, el cual deberá ser mostrado por el fraccionador.

ARTÍCULO 385.- Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, para la gestión y defensa de sus derechos e intereses colectivos, la que deberá contar con sus propios estatutos sociales para el buen funcionamiento de la misma.

El acta constitutiva y los estatutos una vez protocolizados ante Notario Público, deberán inscribirse en la SEGUOT, en el ayuntamiento respectivo y en

el Registro Público de la Propiedad para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento respectivo y a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización correspondiente ante las autoridades y en su caso, las procuradurías.

CAPÍTULO III

De la Municipalización de los Fraccionamientos

ARTÍCULO 386.- El ayuntamiento será la única autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

ARTÍCULO 387.- El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento y en su caso el equipamiento urbano y/o infraestructura complementarios en el área de donación o en otro predio municipal, de conformidad al proyecto definitivo autorizado y al dictamen técnico a que se refieren los Artículos 573, 574 y 576 al 577 de este Código, solicitará al ayuntamiento respectivo, la municipalización del mismo.

Si el equipamiento urbano y/o infraestructura complementaria fue realizada por un promotor, por haberse autorizado la sustitución por parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, se seguirá el mismo procedimiento señalado en este capítulo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente previo acuerdo del ayuntamiento respectivo.

De igual forma el ayuntamiento respectivo, podrá recibir previamente a la municipalización de un fraccionamiento, algún servicio u obra de equipamiento urbano, a efecto de hacerse cargo de su operación y funcionamiento para lograr mayor eficiencia.

En lo que se refiere a los sistemas de agua potable, cuando así le sea exigido, el fraccionador está obligado a entregar éstos al municipio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

ARTÍCULO 388.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, durante toda la vigencia del crédito o financiamiento otorgado y hasta cinco años posteriores a la liquidación del mismo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo y autorización especial del organismo que le enajene el departamento, casa o local.

ARTÍCULO 389.- El ayuntamiento respectivo recibirá la totalidad de un fraccionamiento o de alguna etapa de urbanización, servicio o equipamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa total o parcial, en la que intervendrán el Presidente Municipal, el titular del área municipal correspondiente, el fraccionador, el perito responsable de las obras de urbanización, un representante de la SEGUOT, un representante de la unidad externa de supervisión y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras y servicios que se entreguen.

Con base en lo dictaminado por la unidad externa de supervisión y el perito responsable de las obras, así como en la documentación del expediente respectivo, el dictamen técnico-jurídico lo elaborarán conjuntamente la SEGUOT y el ayuntamiento correspondiente; mismo que se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

Adicionalmente a lo referido en el párrafo anterior y para contar con los suficientes elementos que les permitan integrar el dictamen previo sobre la factibilidad de la solicitud de municipalización, la SEGUOT y/o la Dirección Municipal respectiva, requerirán en su caso, la opinión técnica o informe de las autoridades u organismos competentes, en cada uno de los aspectos técnicos que se deban de analizar e incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

El plazo máximo de respuesta de las opiniones técnicas o informes de todas y cada una de las instancias que les hayan sido requeridas directamente por la SEGUOT o la Dirección Municipal respectiva, no podrá ser mayor de 15 días hábiles, contados a partir de que se solicitaron por estas. Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas o informes mencionados, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción respecto a que la solicitud de municipalización sea resuelta conforme al dictamen técnico-jurídico.

ARTÍCULO 390.- En caso de que un condómino deseare vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido el cual no podrá ser mayor al precio del inmueble pactado en el contrato de compraventa inicial más la debida actualización acorde a los incrementos presentados en el salario mínimo vigente en el Estado en caso de que el precio se hubiere pactado en veces salarios mínimos o en su defecto acorde al índice inflacionario correspondiente y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia al tanto.

ARTÍCULO 391.- El ayuntamiento respectivo tramitará la publicación en el Periódico Oficial del Estado del acta de entrega-recepción del fraccionamiento o las correspondientes a las etapas de

urbanización o recepción de un servicio u obra de equipamiento urbano.

ARTÍCULO 392.- Los ayuntamientos tomarán las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación y en su caso del equipamiento urbano y/o infraestructura que hubieran dotado los fraccionadores, en los términos a que se refiere este Código, programando la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicios público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general.

ARTÍCULO 393.- Mientras no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el ayuntamiento respectivo estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines y áreas de recreación y deportivas.

CAPÍTULO IV

De las Relotificaciones, Fusiones y Subdivisiones de Áreas y Predios

SECCIÓN PRIMERA

Relotificaciones

ARTÍCULO 394.- Las relotificaciones serán autorizadas por el ayuntamiento respectivo, en coordinación con la SEGUOT, únicamente en los casos en que se respete el lote tipo del fraccionamiento previamente autorizado, así como los usos o destinos predominantes del suelo y el tipo de fraccionamiento que conforme a este Código le sean aplicables.

Cualquier solicitud de relotificación parcial o total que implique la modificación, creación o cancelación de vías públicas clasificadas como colectoras o de mayor jerarquía o el cambio del tipo de fraccionamiento o de los usos o destinos predominantes, tendrá que solicitarse a la Comisión Estatal por conducto de la SEGUOT, previa opinión del ayuntamiento respectivo, a efecto de que se resuelva lo conducente.

En caso de que el ayuntamiento respectivo o la SEGUOT difieran sobre la procedencia de la solicitud de relotificación, esta deberá someterse necesariamente a la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 395.- Las relotificaciones podrán ser autorizadas hasta antes de la municipalización total del fraccionamiento y se requerirá que los lotes sean propiedad del fraccionador. Si los lotes se encuentran gravados o con reserva de dominio, se requerirá la aprobación para ese trámite del acreedor o titular del dominio respectivo.

ARTÍCULO 396.- La relotificación no podrá autorizar la disminución de las áreas de donación para vialidades, equipamiento, servicios y áreas verdes determinadas por el ayuntamiento respectivo y que se deriven de la autorización de la Comisión Estatal del fraccionamiento original.

Si de la relotificación se incrementa la superficie vendible del fraccionamiento originalmente autorizado deberá aumentarse proporcionalmente la superficie de donación urbanizada a favor del municipio correspondiente.

ARTÍCULO 397.- El fraccionador para efecto de obtener en su caso la relotificación, deberá presentar al ayuntamiento respectivo o a la SEGUOT, la factibilidad vigente expedida por los organismos operadores que correspondan, de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales y electrificación, conforme a los requerimientos adicionales propuestos en la solicitud.

El solicitante de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en la infraestructura, equipamiento y redes de servicios públicos necesarias para atender la demanda adicional que se genere por la misma, así como deberá cubrir los derechos de conexión que de ella se deriven.

ARTÍCULO 398.- Las solicitudes de relotificación se presentarán por escrito al ayuntamiento respectivo o en su caso a la SEGUOT, cuando el trámite sea competencia de la Comisión Estatal, acompañadas de los planos, constancia municipal de compatibilidad urbanística y dictamen estatal de congruencia urbanística vigentes, comprobantes de que el fraccionador y los inmuebles estén al corriente de sus contribuciones y obligaciones fiscales estatales y municipales, y demás documentos técnicos que se requieran a juicio de la autoridad.

Además se anexará a la solicitud, la propuesta del plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes del fraccionamiento, que contengan las modificaciones derivadas de la relotificación que se plantea.

ARTÍCULO 399.- Recibida la solicitud de relotificación e integrado el expediente, el ayuntamiento respectivo solicitará opinión a la SEGUOT, quien dentro del plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que esta no tiene objeción en que se resuelva.

Autorizada dicha relotificación por el ayuntamiento respectivo, se procederá a firmar conjuntamente con la SEGUOT un plano general actualizado de lotificación del fraccionamiento, que incluya la modificación parcial o total del fraccionamiento.

ARTÍCULO 400.- En caso de que la resolución sobre la solicitud de relotificación corresponda a la Comisión Estatal, la SEGUOT solicitará la opinión del ayuntamiento respectivo, quien dentro del plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que este no tiene objeción en que dicha solicitud se presente a la Comisión Estatal para su resolución.

ARTÍCULO 401.- El ayuntamiento respectivo o en su caso la SEGUOT, con posterioridad a la autorización de la relotificación, deberá remitir al Registro Público de la Propiedad y al Instituto Catastral del Estado, copia certificada o vía electrónica en formato vectorial, del plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes modificadas total o parcialmente del fraccionamiento. El Instituto determinará lo conducente con las claves catastra-

les, ya sea cancelándolas o rectificándolas, según corresponda.

Consecuencia de lo anterior, el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT deberán cancelar los planos que existieran autorizados con anterioridad y que se hayan modificado por la relotificación autorizada, dando aviso de tales cancelaciones al Registro Público de la Propiedad y al Instituto Catastral del Estado.

SECCIÓN SEGUNDA

Fusiones y Subdivisiones

ARTÍCULO 402.- Las fusiones de áreas, lotes y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el ayuntamiento respectivo, comprendiendo:

I.- Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, condominio, colonia, barrio, área o zona ubicada dentro de los centros de población;

II.- Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas aplicables y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;

III.- Las que se ubiquen dentro de terrenos rurales o rústicos que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria; y

IV.- Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

ARTÍCULO 403.- Las fusiones y subdivisiones que se autoricen o realicen en contravención de lo dispuesto en este Código serán nulas de pleno derecho y no se inscribirán en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad. La SEGUOT, los ayuntamientos y en su caso, las procuradurías, vigilarán y sancionarán a los responsables del incumplimiento de lo previsto en este artículo.

ARTÍCULO 404.- Las fusiones y subdivisiones de terrenos rústicos se regirán por este Código, los códigos municipales, los programas, la Ley Agraria, la legislación ambiental y forestal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 405.- La autorización de las subdivisiones de predios urbanos, deberá apegarse a los siguientes criterios:

I.- Las solicitudes que se refieran a predios urbanos mayores de 5,000 metros cuadrados o de aquellas que requieran la apertura de una o más vías públicas o introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos y por ende serán autorizadas por la Comisión Estatal, salvo lo dispuesto en el Artículo 414 de este Código;

II.- No se autorizará la subdivisión cuando esta dé como resultado una o más fracciones menores al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda, o a la zona establecida en los programas aplicables;

III.- En ningún caso, para uso habitacional, el frente será menor de 5 metros y la superficie menor de 75 metros cuadrados, siempre y cuando se encuentre dentro de una zona clasificada por el programa aplicable como de tipo popular o de interés social; en el caso de otros tipos deberá de apegarse al lote tipo de la zona o fraccionamiento;

IV.- En el centro de las ciudades o localidades del Estado, el ayuntamiento respectivo establecerá los requisitos mínimos para mantener la armonía y la imagen urbana de los centros de población;

V.- Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública autorizada, deberá tener mínimo un paso de servicios, mismo que no será inferior a 8 metros de ancho, más 2 metros a cada lado, como restricción para construcción, ni podrá ser superior a 100 metros de largo. Se permitirán pasos de servicios hasta de 6 metros de ancho, más 2 metros a cada lado como restricción para construcción, cuando su longitud sea menor de 50 metros; y

VI.- Solo se autorizará el 10% de subdivisiones de lotes o predios con respecto al total de los autorizados originalmente en los fraccionamientos, colonias o barrios habitacionales urbanos, siempre y cuando no se sature o afecte la capacidad instalada, en cuanto al equipamiento e infraestructura existentes de las redes de agua potable, alcantarillado y electrificación.

ARTÍCULO 406.- En los centros de población menores a 1,000 habitantes, podrán autorizarse subdivisiones de predios urbanos en terrenos rústicos, con el objeto de obtener solares para vivienda, cuyos terrenos no podrán ser inferiores a 200 metros cuadrados, de acuerdo a lo siguiente:

I.- Se deberán realizar estudios técnicos que para tal efecto realice el ayuntamiento respectivo, o bien se hagan con cargo al solicitante; mismos que deberán incluir las factibilidades de energía eléctrica, alumbrado público, agua y drenaje y el dictamen del equipamiento existente, con la finalidad de detectar si se requiere área de donación. La introducción de servicios será por cuenta del solicitante, dentro del plazo que le determine el ayuntamiento respectivo;

II.- Los predios a subdividir deberán tener una vialidad o servidumbre legal de acceso;

III.- No podrá autorizarse la subdivisión en caso que el predio que se pretende subdividir afecte el trazo de vialidades proyectadas, a menos que el área afectada sea donada al Municipio; y

IV.- En caso que la subdivisión implique más de cuatro porciones, el solicitante deberá presentar una justificación en la que manifieste los motivos por los que se pretende subdividir el predio; el ayuntamiento verificará los antecedentes históricos de la subdivisión del predio, así mismo para el caso de que se detecte que los predios a subdividir se pretendan comercializar se le dará el tratamiento de fraccionamiento.

El ayuntamiento respectivo deberá remitir una copia certificada o por medios y firma electrónicos de la autorización de subdivisión o fusión a la SEGUOT y al Instituto Catastral del Estado.

ARTÍCULO 407.- En el caso de que se requiera realizar una subdivisión de terrenos urbanos menores a 5,000 metros cuadrados o de rústicos menores a 10,000 metros cuadrados por motivos familiares para la partición de un terreno que se realice por causa de legado o herencia entre parientes en línea recta o colateral hasta en segundo grado, será factible su autorización, siempre y cuando las fracciones resultantes no sean superiores al número de herederos o legatarios, debiendo sujetarse a lo previsto en los programas aplicables y garantizarse en su caso, la factibilidad de introducción de servicios básicos y de vialidades de acceso a costa de los beneficiarios de la subdivisión.

Para efecto de que el ayuntamiento respectivo autorice la subdivisión a que se refiere este artículo, deberá contar previamente con el dictamen estatal de congruencia urbanística que expida la SEGUOT; el cual se requerirá para la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes ante el Instituto Catastral del Estado y el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 408.- En el caso de subdivisiones relativas a fracciones en que se hayan construido hasta tres unidades arquitectónicas, con funcionamientos y servicios independientes y acceso a una vía pública o servidumbre de paso, podrán autorizarse aquellas a criterio del ayuntamiento respectivo, siempre y cuando no se rebase la densidad y las porciones resultantes cuenten con los servicios públicos respectivos, sin perjuicio de la dotación y operación normal de los mismos al sector en que se ubiquen y que cumplan con lo dispuesto en este Código y los códigos municipales.

ARTÍCULO 409.- No podrá subdividirse un área, lote o predio urbano, suburbano o rústico, cuya licencia de construcción se haya otorgado en base a la totalidad de la superficie del mismo.

ARTÍCULO 410.- La autorización de las subdivisiones de predios rústicos, deberá apegarse a los siguientes criterios:

I.- En predios rústicos las fracciones resultantes serán como mínimo de 10,000 metros cuadrados siempre y cuando exista una servidumbre o camino parcelario de por medio registrado ante la autoridad competente, debiendo incluir un levantamiento topográfico catastral, que indique las características del camino o servidumbre y su ubicación;

II.- Las fracciones resultantes de la subdivisión no podrán ser mayores a cuatro y no podrán tener más de un acceso por subdivisión.

En caso que la subdivisión implique más de cuatro porciones, el solicitante deberá presentar una justificación en la que manifieste los motivos por los que se pretende subdividir el predio; el ayuntamiento respectivo verificará los antecedentes históricos de la subdivisión del predio, así mismo para el caso de que se detecte que los predios a subdividir se pretendan comercializar se le dará el tratamiento de fraccionamiento;

III.- Queda prohibida la copropiedad de predios rústicos en terrenos con superficie menor a 10,000 metros cuadrados, salvo que se trate de adjudicaciones hereditarias o legatarias, debiendo sujetarse a lo previsto en los programas aplicables y garantizarse en su caso, la factibilidad de introducción de servicios básicos y de vialidades de acceso a costa de los beneficiarios de la subdivisión;

IV.- Sólo se permitirá la construcción relacionada con el uso o destino de suelo autorizado, con los coeficientes de ocupación y de utilización aprobados en los programas aplicables;

V.- El porcentaje de construcción máxima para fines habitacionales no deberá ser mayor del 5% de la superficie de cada fracción, con una densidad máxima de una vivienda por hectárea. Los frentes mínimos o accesos tendrán una dimensión no menor de 30 metros hacia una vía pública, camino o servidumbre legalmente constituida que en ningún caso se aceptará en una sección o anchura menor a 12 metros; y

VI.- Para efecto de que el ayuntamiento respectivo autorice la subdivisión a que se refiere este artículo, deberá contar previamente con el dictamen estatal de congruencia urbanística que expida la SEGUOT; la cual se requerirá para la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes ante el Instituto Catastral del Estado y el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 411.- En subdivisiones de áreas, predios o lotes para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a los 60 metros cuadrados, su frente deberá tener como mínimo 6 metros. En cualquier caso deberá contar con el espacio suficiente para las instalaciones sanitarias, de ventilación o iluminación natural y la disposición de cajones de estacionamiento dentro del predio conforme a este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 412.- En áreas o predios dentro de zonas de preservación ecológica determinadas por la autoridad competente en materia ambiental, que no han sido declaradas como áreas naturales protegidas y que son valiosas por su riqueza natural, así como fundamentales para la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, las fracciones resultantes serán como mínimo de 50.000 metros cuadrados.

En las fracciones resultantes, los frentes deberán tener una dimensión mínima de 30 metros; así mismo, deberán encontrarse ubicados sobre una vía pública o camino legalmente constituido con una sección o anchura no menor de 12 metros o en su defecto deberá existir una servidumbre o camino parcelario de por medio con esa misma sección, registrado ante la autoridad competente; debiendo incluir un levantamiento topográfico catastral georeferenciado que indique las características del camino y su ubicación.

En estos predios se permitirá la construcción habitacional, comercial o de servicios, de acuerdo a lo siguiente:

a) Que las autoridades competentes en materia ambiental determinen que es viable la

construcción, a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en el cual se deberá atender que no exista conflicto ambiental, entendiendo por tal, la concurrencia de actividades incompatibles en un área o zona determinada;

b) Que de acuerdo a la evaluación de impacto ambiental referida en el inciso anterior, la SMAE en coordinación con la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo, establezca la ubicación de construcción para fines habitacionales, comerciales o de servicios, mismo que no deberá ser mayor del 1% del COS y con un CUS del 0,01 de la superficie de cada fracción; y

c) La superficie de cada terreno destinada a fines habitacionales, comerciales o de servicios a que se refiere el párrafo anterior, no podrá por ningún motivo subdividirse ni constituirse en copropiedad dentro del polígono que ampare el correspondiente título de propiedad, salvo que se trate de herencias o legados en los términos del Artículo 407 de este Código.

Para efecto de que el ayuntamiento respectivo autorice la subdivisión a que se refiere este artículo, deberá contar previamente con el dictamen estatal de congruencia urbanística que expida la SEGUOT; la cual se requerirá para la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes ante el Instituto Catastral del Estado y el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 413.- En predios dentro de las áreas naturales protegidas la subdivisión de terrenos y la construcción en los mismos, estará regida por lo que determine este Código, la legislación ambiental y forestal, el decreto de creación y el programa de manejo integral correspondiente.

Para efecto de que el ayuntamiento respectivo autorice la subdivisión a que se refiere este artículo, deberá contar previamente con el dictamen estatal de congruencia urbanística que expida la SEGUOT; el cual se requerirá para la apertura de cuentas catastrales ante el Instituto Catastral del Estado y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes en el Registro Público de la Propiedad. Además, deberán acompañarse a la solicitud, las autorizaciones y trámites que se requieran ante las autoridades ambientales competentes.

ARTÍCULO 414.- Tratándose de zonas urbanas consolidadas, mismas que serán delimitadas por los ayuntamientos en sus programas de desarrollo urbano de centros de población o de los parciales derivados de estos, se podrá autorizar la subdivisión de predios urbanos hasta los 10,000 metros cuadrados, aunque estos requieran la introducción de servicios urbanos básicos o el trazo de una o más vías públicas.

En el caso previsto en el párrafo que antecede, el promotor y propietario del terreno que se vaya a subdividir estará obligado a lo siguiente:

I.- Otorgar donación al ayuntamiento respectivo en el porcentaje que corresponda a la clasificación de la zona en que se sitúe el predio o dotar de equipamiento urbano y/o infraestructura conforme a lo previsto en este Código;

II.- Cumplir con lo establecido en el artículo 520 en caso de situarse en el supuesto;

III.- Otorgar garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal respectiva, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización o en su caso la dotación de equipamiento y/o infraestructura y cumplirá con todas las obligaciones derivadas y señaladas en la autorización de subdivisión.

La forma y condiciones en que deberá otorgarse la garantía, serán las mismas a las que establece el Artículo 612 de este Código;

IV.- Obtener licencia de construcción para el fin de ejecutar las obras de urbanización necesarias.

Será requisito para que se le expida dicha licencia por parte del ayuntamiento respectivo, el que se haya cumplido con la obligación indicada en la fracción anterior; y

V.- Para el efecto de que se municipalicen las subdivisiones, su promotor deberá cumplir con lo previsto en el Artículo 387 de este Código.

A toda situación no prevista en este Artículo, le será aplicable la normatividad señalada para los fraccionamientos.

ARTÍCULO 415.- Los ayuntamientos de conformidad con los criterios que fije la Comisión Estatal, podrán autorizar subdivisiones de terrenos urbanos mayores de 5,000 metros cuadrados, cuando estas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas, o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda y que estén apegados a lo establecido en los programas aplicables. En este caso, se requerirá previamente el dictamen estatal de congruencia urbanística que expida la SEGUOT; mismo que se requerirá para la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos correspondientes ante el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 416.- Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante el ayuntamiento correspondiente, anexando los siguientes datos y documentos:

I.- Datos personales del solicitante;

II.- Datos de las áreas, lotes o predios;

III.- Constancia de propiedad del o los inmuebles;

IV.- Cédula única catastral electrónica;

V.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz;

VI.- Plano digital, en base al plano catastral certificado, expedido por el Instituto Catastral del Estado del terreno o de los terrenos objeto de la

solicitud con acotaciones en centímetros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias, georeferenciado con coordenadas UTM;

VII.- Plano digital en formato vectorial de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar georeferenciado con coordenadas UTM;

VIII.- Constancia municipal de compatibilidad urbanística;

IX.- Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística cuando los inmuebles sean mayores a 5,000 metros cuadrados de superficie o se sitúen bajo la hipótesis prevista en el Artículo 151 de este Código;

X.- Características de la urbanización del terreno o terrenos;

XI.- En el caso de un terreno urbano o rústico con superficie mayor de 5,000 m2, también deberá ir acompañada de un levantamiento topográfico catastral, con una fecha de expedición no mayor a seis meses; y

XII.- Factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y electrificación, sin ellas no se autorizará la fusión o subdivisión.

ARTÍCULO 417.- Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de terrenos, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

Tratándose de la solicitud de subdivisión de terrenos, deberá presentarse certificado de libertad de gravamen de los mismos, con una antigüedad no mayor a 30 días naturales anteriores a la fecha de la solicitud; en caso de que el inmueble tenga algún gravamen deberá asentarse en la autorización respectiva, previo consentimiento por escrito del acreedor o acreedores respectivos, en el que se manifieste en qué fracción o fracciones resultantes de la subdivisión recaerá el gravamen respectivo.

En los casos de solicitudes para la fusión de terrenos solo procederán cuando sean propiedad de una misma persona o un grupo de copropietarios y que el uso de suelo sea el mismo para todos los terrenos que se pretendan fusionar, de conformidad con el programa aplicable y la vocación de uso determinada en la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en cuestión.

ARTÍCULO 418.- En los condominios no se permitirá subdividir los predios, por lo que se requerirá modificar el régimen de propiedad en condominio, cumpliendo con los requisitos y procedimiento que establece este Código.

ARTÍCULO 419.- Cuando exista discrepancia entre la superficie señalada en las escrituras públicas o títulos de propiedad, el ayuntamiento respectivo, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de terrenos, las correspondientes diligencias judiciales de apeo y deslinde y de posesión del o los inmuebles correspondientes.

ARTÍCULO 420.- Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de terrenos, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

ARTÍCULO 421.- La fusión o la subdivisión de áreas y predios no se autorizarán cuando obstruyan o impidan una servidumbre legalmente constituida o un servicio público, así como el trazo de vialidades proyectadas en los programas aplicables.

Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

ARTÍCULO 422.- El ayuntamiento o la autoridad competente, solo autorizará la construcción en áreas, lotes y predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando estas hayan sido previamente autorizadas.

ARTÍCULO 423.- Los ayuntamientos se coordinarán con la SEGUOT y el Instituto Catastral del Estado a efecto de clasificar los fraccionamientos, condominios, áreas, barrios y colonias existentes en el territorio del Estado, para determinar el tipo y la procedencia de las subdivisiones y fusiones que se les soliciten, tomando en cuenta la zonificación prevista en los programas aplicables y lo dispuesto en este Código.

ARTÍCULO 424.- Toda fusión o subdivisión de predios deberá protocolizarse en la totalidad de sus fracciones mediante escritura pública, en un plazo no mayor a un año a partir de su autorización, debiéndose notificar dicha protocolización al ayuntamiento respectivo, al Instituto Catastral del Estado mediante los formatos oficiales o la cédula catastral electrónica e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; en caso contrario quedará sin efectos dicha autorización y serán nulas de pleno derecho toda operación inmobiliaria que se derive de la misma.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, la autorización de fusión y subdivisión no tendrá validez alguna, sin que se requiera declaración administrativa o judicial, conforme a lo previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado.

En caso que el ayuntamiento respectivo tenga conocimiento de que existe una discontinuidad, falla o grieta geológica en las áreas, lotes o predios que se pretendan fusionar o subdividir, deberá referirlo en la autorización respectiva.

ARTÍCULO 425.- No se autorizará una nueva subdivisión o fusión de áreas, lotes o predios, sin que previamente se hubiera protocolizado en escritura pública la totalidad de las fracciones que se hubieran autorizado con anterioridad que involucren el o los terrenos originales objeto de la nueva solicitud y se haya inscrita en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 426.- El Instituto Catastral del Estado podrá solicitar al ayuntamiento respectivo la corrección de una autorización de fusión y subdivisión, cuando detecte que presenta errores en las medidas de las superficies y colindancias.

El ayuntamiento se coordinará con el promotor de esa autorización para que se hagan las rectificacio-

nes respectivas, se protocolicen en escritura pública y se inscriban en el Instituto Catastral del Estado y el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 427.- Las resoluciones judiciales que determinen la subdivisión o fusión de áreas, lotes y predios para efecto de que procedan, deberán obtenerse las autorizaciones municipales correspondientes y formalizarse en escritura pública, tramitarse ante el Instituto Catastral del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cumpliendo con lo dispuesto en este Código.

CAPÍTULO V

De los Desarrollos Inmobiliarios Especiales

ARTÍCULO 428.- Los desarrollos inmobiliarios especiales se clasifican en los siguientes tipos:

I.- Comerciales y de servicios;

II.- Industriales;

III.- Habitacionales; y

IV.- Mixtos.

ARTÍCULO 429.- La autorización de los desarrollos inmobiliarios especiales compete a la SEGUOT, previa opinión favorable del ayuntamiento respectivo, quien para efecto de expedirla tomará en cuenta los lineamientos, requisitos, zonificación y procedimientos que establece este Código, los códigos municipales, los programas aplicables y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 430.- El ayuntamiento respectivo expedirá la licencia de construcción para la edificación del desarrollo inmobiliario especial o para su funcionamiento, hasta que se hubiera expedido por la SEGUOT la autorización del mismo, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes.

ARTÍCULO 431.- La administración de los desarrollos inmobiliarios especiales estará a cargo de los propietarios de los mismos o de quienes estos designen, teniendo las siguientes obligaciones:

I.- Cuidar de la conservación de las áreas exteriores y de uso general de las edificaciones;

II.- Prestar los servicios básicos a que se refiere este Código o que se deriven de la autorización del desarrollo inmobiliario especial;

III.- Aplicar las disposiciones del Reglamento de Funcionamiento del Desarrollo Inmobiliario Especial; y

IV.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales.

ARTÍCULO 432.- El promotor deberá presentar a la SEGUOT junto con la solicitud para que se autorice un desarrollo inmobiliario especial, la propuesta de un Reglamento de Funcionamiento del mismo, el cual deberá contemplar como mínimo, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones del promotor y de los ocupantes de las áreas, edificaciones e instalaciones que integran el mismo;

II.- Las medidas convenientes para el mejor funcionamiento y aprovechamiento del inmueble o inmuebles en general;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de las actividades comunes; y

IV.- Las facultades y obligaciones del administrador.

ARTÍCULO 433.- Los derechos y obligaciones de los promotores y ocupantes de las áreas, edificaciones e instalaciones ubicadas en un desarrollo inmobiliario especial se regirán por:

I.- El Código;

II.- El Código Civil del Estado;

III.- El Reglamento de Funcionamiento del Desarrollo;

IV.- El Código Municipal;

V.- El contrato que se hubiera celebrado para la ocupación y aprovechamiento de las áreas, edificaciones e instalaciones; y

VI.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO SÉPTIMO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I

De la Clasificación de los Condominios

ARTÍCULO 434.- El condominio puede constituirse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve y se destinen a la enajenación a personas distintas; o

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, para enajenar a distintas personas, siempre que existan los elementos comunes de propiedad que sean indivisibles.

El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, incluyendo en su caso la ejecución de obras de urbanización, obras en proceso de construcción o ya terminadas.

Las construcciones terminadas se autorizarán para constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio siempre y cuando cumplan con las especificaciones en materia de urbanización, estacionamientos, vialidades, usos o destinos del suelo, densidades de población y de construcción, imagen urbana y restricciones de la zona, fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial, barrio o colonia en

DOCUMENTO SOLO CONSULTA

que se ubiquen, así como se garanticen los servicios.

ARTÍCULO 435.- Por la forma de su edificación los condominios podrán ser horizontales, verticales o mixtos.

ARTÍCULO 436.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial, de servicios, de mercados, de cementerios, industriales, campestres, agropecuarios y especiales.

ARTÍCULO 437.- Se podrán autorizar condominios mixtos en los cuales existan dos o más usos o destinos del suelo que sean compatibles de conformidad con este Código y los programas aplicables.

En los condominios mixtos prevalecerá la normatividad correspondiente al uso o destino del suelo predominante.

ARTÍCULO 438.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los municipios.

CAPÍTULO II

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

ARTÍCULO 439.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio o de conjuntos condominales, el promotor deberá declarar unilateralmente su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La ubicación, dimensiones y linderos del terreno o terrenos que correspondan al condominio o conjunto condominal de que se trate. Asimismo se señalarán los límites de los edificios, las alas, secciones o etapas que deban constituir los inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II.- La autorización a que se refiere el Artículo 581 de este Código, así como las licencias, constancias, dictámenes, autorizaciones o permisos de construcción, urbanas, ambientales y otras análogas. Asimismo, la autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de terrenos, que en su caso se requieran;

III.- En su caso, la constancia de haber donado al ayuntamiento las superficies de terrenos o locales que le señalen este Código y la autorización respectiva;

IV.- La descripción de cada uno de los bienes de propiedad exclusiva referente a los predios, departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas; su ubicación, superficie, medidas, colindancias, espacio para estacionamiento de vehículos si lo hubiere y otros datos que sean necesarios para identificarlo plenamente;

V.- Las especificaciones de construcción y/o de las obras de urbanización, así como de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VI.- El valor nominal que para los efectos de este Código, se asigne a cada predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área, y el porcentaje de indiviso que le corresponda sobre el valor total, también nominal de los bienes de propiedad exclusiva en condominio;

VII.- Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su ubicación, superficie, medidas, colindancias y partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VIII.- El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área;

IX.- La existencia de la garantía exhibida por el promotor para responder sobre la ejecución de la construcción, la urbanización y de los servicios en el condominio. El monto de la garantía y su vigencia, se ajustará a lo que disponga el ayuntamiento respectivo, de acuerdo con lo previsto en este Código;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio; y

XI.- Tratándose de condominios verticales y comerciales o de servicios, la existencia de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones.

Al apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados, el plano general y parciales de zonificación, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto condominal, los planos tipo correspondientes a cada uno de los predios, departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas y a los elementos comunes; el reglamento de administración del condominio y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura pública correspondiente. De la documentación anterior, se entregará a la administración del condominio copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

ARTÍCULO 440.- El número máximo de bienes de propiedad exclusiva que podrán constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio será de 50 en condominios verticales y 150 en condominios horizontales.

En caso de que se requiera un número mayor de bienes de propiedad exclusiva se podrá constituir primero un conjunto condominal y posteriormente los subregímenes condominales que se requieran agrupados a un condominio maestro.

ARTÍCULO 441.- El conjunto condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones, cotos, “clusters” o alas, las que deberán ser diferenciables entre ellas. En los condominios que lo integran deberá garanti-

zarse los servicios, infraestructura y equipamiento de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 442.- Los conjuntos condominales deberán tener acceso cuando menos a una vía pública colectora o de mayor jerarquía o a una vialidad interior que comunique a los condominios que lo integran.

ARTÍCULO 443.- Los conjuntos condominales no cuentan con bienes de propiedad exclusiva, toda vez que estos corresponden a cada uno de los subregímenes de propiedad en condominio que los integran.

En dichos conjuntos se podrán constituir bienes de propiedad común que pertenezcan proindiviso a todos los condóminos del condominio maestro o exclusivamente a los condóminos de uno o más subregímenes de propiedad en condominio, de conformidad con lo que se establezca en las escrituras constitutivas y en los reglamentos de administración respectivos.

ARTÍCULO 444.- Las escrituras constitutivas del régimen de propiedad en condominio o de conjuntos condominales, así como el o los reglamentos de administración, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Las modificaciones que se autoricen a los reglamentos de administración, por parte de la asamblea general de condóminos, deberán presentarse a la SEGUOT para su revisión y en su caso visto bueno, así como su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Dicho Registro deberá expedir a la SEGUOT constancia de la inscripción de los reglamentos de administración o en su caso, de sus modificaciones.

Previa a la inscripción de las escrituras constitutivas del régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad, el Instituto Catastral realizará la apertura de las claves catastrales del condominio de que se trate y emitirá la constancia correspondiente a fin de que se proceda a su registro.

ARTÍCULO 445.- En los contratos para adquisición de los derechos de propiedad sobre un predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área, sujeto al régimen de propiedad en condominio, tiene la obligación el promotor de informar al propietario de los derechos y obligaciones de haber adquirido bajo ese régimen de propiedad; además se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el Artículo 439 y se hará constar que el notario público entrega al condómino una copia del reglamento de administración del condominio, avalado por la SEGUOT e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 446.- Para efecto de realizar una escritura de transmisión de propiedad en condominio, los notarios públicos estarán obligados a que el vendedor o quien realiza el traslado de dominio exhiba constancia expedida por el administrador del condominio y en su caso del conjunto condominal, que acredite que no se tienen adeudos por las cuotas y aportaciones al mismo. La constancia no deberá tener una antigüedad mayor a los 60 días naturales.

Los condominios habitacionales de interés social desarrollados por las instituciones de vivienda del Estado, gozarán de las franquicias y prerrogativas, respecto de la obligación de elevar a escritura pública las fusiones y subdivisiones, así como de los pagos de trámite y exentos de toda clase de contribuciones, impuestos y derechos estatales y municipales.

CAPÍTULO III

De la Modificación y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio

ARTÍCULO 447.- La modificación del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente conforme a lo dispuesto en este Código, se sujetará a lo siguiente:

Podrán solicitar la autorización de la SEGUOT o en su caso, de la Comisión Estatal, respecto de la modificación del régimen de propiedad en condominio:

I.- El promotor en los casos en que tenga la propiedad de todos los bienes de propiedad exclusiva del condominio;

II.- El promotor en el caso de que exista enajenación parcial de más del 20% del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del condominio; requiriéndose ineludiblemente de la aprobación de la modificación en asamblea de condóminos de cuando menos el 75% del indiviso que se encuentre representado en la sesión legalmente instalada;

III.- El promotor en el caso de que exista enajenación parcial de menos del 20% del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del condominio; requiriéndose únicamente la aprobación de la modificación por escrito de los condóminos que representen cuando menos el 75% del indiviso; y

IV.- La asamblea de condóminos en los demás casos, requiriéndose la aprobación del 75% del indiviso que se encuentre representado en la sesión legalmente instalada.

ARTÍCULO 448.- La fusión de predios condominales no requiere la modificación del régimen de propiedad en condominio, con las formalidades a que se refiere el artículo anterior sino únicamente la autorización del ayuntamiento respectivo. El predio fusionante acumulará el indiviso de los predios fusionados y tendrá su propietario los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos.

ARTÍCULO 449.- La extinción voluntaria parcial o total del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo en asamblea de condóminos de un mínimo del 75% del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del mismo, previo a la solicitud de autorización ante la SEGUOT.

El acuerdo que emitan los condóminos deberá contemplar la forma en que se liquidará en su caso la administración del condominio, el cumplimiento de las obligaciones ante terceros y demás derivadas de la extinción del régimen.

ARTÍCULO 450.- La modificación o extinción parcial o total del régimen de propiedad en condominio contando con las formalidades a que se refiere el artículo 439 de este Código y previa autorización de la SEGUOT o por la Comisión Estatal según corresponda, se protocolizará en escritura pública mediante la declaración unilateral del promotor o en su caso, de quien represente legalmente al condominio y que haya sido designado por la Asamblea de Condóminos.

La modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio deberá manifestarse al Instituto Catastral de Estado para que rectifique o cancele las claves catastrales o las cédulas únicas catastrales electrónicas y al Registro Público de la Propiedad para que haga las anotaciones, cancelaciones o inscripciones que procedan.

CAPÍTULO IV

De los Bienes de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

ARTÍCULO 451.- El condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como bienes comunes.

ARTÍCULO 452.- El derecho del indiviso que corresponda a cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor o a la superficie de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva en la tabla de indivisos.

ARTÍCULO 453.- Son bienes de propiedad común:

I.- El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores y espacios para estacionamiento de vehículos de aprovechamiento común o para visitantes;

II.- Los locales destinados a la administración del condominio, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y/o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, instalaciones para ecotécnias y gas; así como, los locales y las obras de seguridad, deportivas, albercas, de esparcimiento, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, techos e instalaciones de uso general; y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos, mobiliario o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento de administración del condominio o en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 454.- Serán de propiedad común de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas.

ARTÍCULO 455.- Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Código, la escritura constitutiva, el reglamento de administración del condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 456.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás, conforme a lo dispuesto en reglamento de administración del condominio, en las reglas específicas de utilización de bienes comunes y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 457.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área, con las limitaciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el reglamento de administración del condominio; pero no podrán ser objeto de venta, comodato o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo previsto en el Artículo 500 de este Código.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí, quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las sesiones de la asamblea; pero en todo caso, el condómino es solidario de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración del condominio, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 458.- Cada condómino u ocupante usará la unidad de su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, aprovecharla a usos o destinos distintos a los establecidos expresamente en la escritura pública constitutiva, el reglamento de administración del condominio y/o de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto

alguno que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

ARTÍCULO 459.- Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso y los del último, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo lo que establezca el reglamento de administración del condominio o la escritura pública constitutiva. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, andadores, emplazamientos, ni otros lugares de tal planta o anexos a los edificios, ni abrir puertas, ventanas o claros, o hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 460.- Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de propiedad exclusiva, previa licencia o permiso que en su caso, expida el ayuntamiento respectivo; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

ARTÍCULO 461.- En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes. En los inmuebles de construcción vertical, sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por desastres naturales o causas de fuerza mayor o fortuitos, como sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

ARTÍCULO 462.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia o permiso en su caso, expedida por las autoridades competentes, sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento, administración o de reserva. Cuando estos no sean suficiente o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento de administración del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- El promotor o enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble; el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el promotor o enajenante o para hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 612 de este Código;

III.- Para realizar obras voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea de condóminos; y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta o negligencia de la administración, las cuales se harán con cargo al fondo de reserva.

No podrán llevarse a cabo, obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea de un condómino, o se ubique entre bienes de propiedad individual que pertenezcan a un condómino.

ARTÍCULO 463.- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, financiados o construidos por organismos estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir bajo ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, oficina, bodega, nave industrial o área sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa, promesa de venta o cualquier otro que transmita la propiedad o posesión del inmueble respectivo, además de haberlo ocupado ininterrumpidamente por el mismo tiempo, salvo acuerdo especial del organismo que le enajene el bien de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 464.- Los condóminos que cumplan con los requisitos que prevé el Artículo anterior, y den en arrendamiento la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, al pretender enajenarla deberán respetar el derecho de preferencia al tanto en favor del inquilino, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, y siempre que por más de tres años consecutivos haya ocupado el inmueble con ese carácter. En segundo lugar, tendrá ese derecho el organismo oficial que hubiere construido, enajenado o financiado el condominio.

ARTÍCULO 465.- En caso de que un condómino deseare vender la unidad de su propiedad exclusiva, lo notificará al inquilino y en su caso, al organismo que haya enajenado, financiado o construido el condominio, por medio de la administración, de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido debidamente sustentado en avalúo catastral o realizado por perito en la materia y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho de preferencia al tanto.

Para los efectos de regular lo previsto en este artículo, se aplicará supletoriamente lo contemplado en el Capítulo II del Título Quinto de este Código.

ARTÍCULO 466.- Si el predio, departamento, vivienda, casa, local, oficina, bodega, nave industrial o área, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, procederá a la rescisión judicial del contrato en virtud del cual el condómino adquirió, teniendo el derecho de preferencia al tanto el inquilino o el organismo que haya enajenado, financiado o construido el condominio en el orden señalado.

Los notarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura pública de compraventa o enajenación de esa naturaleza, si antes no se hubieren cerciorado de que el enajenante ha respetado el derecho de preferencia al tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, él mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el Artículo anterior.

ARTÍCULO 467.- Una misma persona no podrá adquirir por sí o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios de orden público enajenados, financiados o construidos por organismos oficiales, bajo sanción de rescisión judicial del contrato respectivo. Iguales sanciones, se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios de orden público.

ARTÍCULO 468.- En la escritura pública constitutiva o en el reglamento de administración de los condominios de orden privado se podrá establecer la obligación, términos y condiciones de los condóminos que pretendan enajenar sus unidades de propiedad exclusiva de respetar el derecho de preferencia al tanto de los otros condóminos del mismo condominio.

CAPÍTULO V

De la Administración y Asamblea General de Condóminos

ARTÍCULO 469.- La escritura pública constitutiva y/o el reglamento de administración del condominio establecerán las características y condiciones para la organización y funcionamiento del condominio y en su caso, del conjunto condominal.

El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.

La asamblea general de condóminos sesionará de manera ordinaria o extraordinaria.

ARTÍCULO 470.- Las sesiones ordinarias de la asamblea general de condóminos se celebrarán cuando menos una vez al año, durante los primeros dos meses del mismo, pudiendo atender los siguientes asuntos:

I.- Informar el estado que guarda la administración del condominio, respecto del año anterior a su celebración;

II.- Nombrar o ratificar al administrador o al comité de administración, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia;

III.- Fijar o actualizar la remuneración relativa a la administración, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador o comité de administración, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;

V.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador o del comité de administración y/o del Comité de propietarios y de vigilancia, de acuerdo a la escritura pública constitutiva y al reglamento de administración del condominio;

VI.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador o el comité de administración a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia;

VII.- Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos para el año, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

VIII.- Establecer o actualizar las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

IX.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador o al comité de administración y al comité de propietarios y de vigilancia;

X.- Establecer las reglas generales sobre el aprovechamiento de los bienes de propiedad común; y

XI.- Los demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 471.- Las sesiones extraordinarias de la asamblea general de condóminos se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender o cuando se trate de los siguientes:

I.- Nombrar, reelegir o remover total o parcialmente al comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

II.- Remover al administrador o al comité de administración del condominio parcial o totalmente, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia;

III.- Aprobar el ejercicio de acciones en contra de los condóminos, del administrador o comité de administración y de los miembros del comité de propietarios y de vigilancia que no sean materia de la asamblea ordinaria por el incumplimiento de este Código, el reglamento de administración del condominio y la escritura pública constitutiva del condominio;

IV.- Instruir al comité de propietarios y de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las au-

toridades competentes u órganos judiciales, cuando el administrador o el comité de administración infrinja este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva del mismo, las demás disposiciones jurídicas aplicables y lo ordenado por la asamblea general de condóminos;

V.- Constatar la entrega recepción que realice el promotor a la administración del condominio, respecto de la operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como de la prestación de los servicios básicos y en general la administración y aprovechamiento de los bienes comunes, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

VI.- Resolver sobre la modificación o extinción total o parcial del régimen de propiedad en condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, para someterla posteriormente a la autorización de la autoridad competente;

VII.- Modificar el reglamento de administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

VIII.- Determinar sobre proyectos y ejecución de nuevas obras o de prestación de servicios comunes;

IX.- Resolver, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, sobre la constitución de una persona moral que represente al condominio, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos;

X.- Acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; y

XI.- Los demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 472.- Las convocatorias para asamblea general de condóminos, se harán en forma fehaciente por la administración cuando menos con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la misma. Los condóminos podrán convocar a una asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio.

La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de la publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; así como, la fijación en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.

ARTÍCULO 473.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea general de condóminos se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones como mínimo:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate;

II.- Quién presidirá la asamblea en nombre del comité de propietarios y de vigilancia;

III.- Lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso, el establecido por el reglamento de administración del condominio o en la convocatoria;

IV.- La fecha y hora de celebración;

V.- Orden del día, señalando los asuntos a tratar; y

VI.- Quién realiza la convocatoria.

ARTÍCULO 474.- El Presidente del comité de propietarios y de vigilancia del condominio presidirá las sesiones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de condóminos. En ausencia de éste será el vicepresidente o alguno de los vocales de ese comité o la persona que designe la asamblea.

ARTÍCULO 475.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como presidente de la asamblea.

Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría de votos del total de los condóminos, a menos que una asamblea general de condóminos se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

ARTÍCULO 476.- En los casos en que existan varios copropietarios de una o varias propiedades exclusivas, estos deberán designar un representante común ante la asamblea general de condóminos, lo que deberán hacer del conocimiento a la administración del condominio.

Los condóminos podrán hacerse representar en la asamblea por medio de apoderado que acredite su carácter con carta poder ante dos testigos o poder otorgado ante notario público. Los administradores o miembros del comité de propietarios no podrán representar a los condóminos en las votaciones.

Los condóminos morosos del pago de tres o más cuotas u aportaciones para la operación del condominio podrán asistir a las sesiones de la asamblea con voz pero sin voto; derecho que recuperarán cuando estén al corriente del pago de sus obligaciones en el condominio.

ARTÍCULO 477.- Los acuerdos legalmente tomados en la asamblea general de condóminos, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

Cualquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la asamblea general de condóminos que consideren que viola lo dispuesto en este Código, la escritura pública constitutiva o el reglamento de administración

del condominio, dentro de los quince días naturales que sigan a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.

ARTÍCULO 478.- La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento de administración del condominio o designe la asamblea general de condóminos.

En el reglamento de administración del condominio podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único.

Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo un año, pudiendo ser reelectos cuantas veces sea necesario y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario.

El comité tomará sus resoluciones por mayoría y en caso de empate o desacuerdo, someterá el asunto al comité de propietarios y de vigilancia del condominio o a la asamblea general de condóminos.

ARTÍCULO 479.- El administrador del condominio podrá ser una persona física o moral que designe la asamblea de condóminos, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia. La persona física podrá ser o no condómino.

ARTÍCULO 480.- El administrador o el comité de administración del condominio designará en su caso, a la persona o gerente, a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

ARTÍCULO 481.- Salvo que el reglamento de administración del condominio disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea general de condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia.

El administrador o comité de administración deberá ser ratificado en la sesión ordinaria de la asamblea general de condóminos a celebrarse dentro de los dos primeros meses de cada año, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia.

Tratándose de condominios nuevos, el primer administrador será designado por el promotor de los mismos, quien durará en su cargo hasta que lo sustituya el promotor o la asamblea general de condóminos.

ARTÍCULO 482.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

I.- Cuidar de la conservación y control de los bienes comunes;

II.- Prestar los servicios a que se refiere este Código con las aportaciones y cuotas de los condóminos;

III.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones, infraestructura, equipamiento urbano y servicios generales;

IV.- Previamente al inicio de sus funciones de administrador o de miembros del comité de administración, asistir al curso de capacitación que imparta el ayuntamiento respectivo, la SEGUOT y en su caso, las procuradurías y obtener la certificación correspondiente;

V.- Representar y ejecutar los acuerdos de la asamblea general de condóminos y del comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

VI.- Recaudar de los condóminos las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como del fondo de reserva para los gastos comunes y prestación de servicios, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones;

VII.- Expedir a los condóminos estados de cuenta o constancias de adeudos o al corriente, respecto de las aportaciones de cuotas ordinarias o extraordinarias y del fondo de reserva;

VIII.- Cumplir las disposiciones de este Código, de la escritura pública constitutiva y del reglamento de administración del condominio, así como velar por su observancia general;

IX.- Promover ante la asamblea general de condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, la constitución de una persona moral que represente al condominio, para los efectos de mejorar la administración, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos;

X.- Llevar un libro de actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de condóminos, debidamente autorizado por el comité de propietarios y de vigilancia, conservándolo adecuadamente;

XI.- Informar detalladamente respecto de la administración del condominio a la asamblea general de condóminos y al comité de propietarios y de vigilancia;

XII.- Convocar a las sesiones de la asamblea general de condóminos, conforme a lo establecido en este Código y el reglamento de administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

XIII.- Aplicar las medidas necesarias para la debida observancia de las disposiciones de este Código, el reglamento de administración del condominio y la escritura pública constitutiva, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XIV.- Ejercer las facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial, en representación de los intereses jurídicos de los condóminos o en su caso, de la persona moral respectiva, con relación a los bienes de propiedad común y a los asuntos del condominio;

XV.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de locales, espacios, mobiliario,

instalaciones o servicios comunes del condominio que sean objeto de arrendamiento o comodato, ajustándose a la disposiciones jurídicas aplicables y al reglamento de administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

XVI.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a este Código, al reglamento de administración del condominio y a la escritura pública constitutiva, así como con las disposiciones de la asamblea general de condóminos, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

XVII.- En su caso suspender la prestación de los servicios comunes a los condóminos que dejen de cubrir tres o más cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria o su aportación para el fondo de reserva, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

XVIII.- La administración del condominio bajo ninguna circunstancia podrá prohibir al condómino u ocupante de los bienes de propiedad exclusiva el acceso al condominio;

XIX.- Publicar en los lugares comunes del condominio, los nombres de los condóminos u ocupantes que tengan adeudos por concepto de cuotas ordinarias, cuota extraordinaria o aportación para el fondo de reserva;

XX.- Promover por lo menos una vez al año, en coordinación con la SEGUOT, el ayuntamiento respectivo y en su caso, con las procuradurías, una jornada de difusión e instrumentación de los principios y reglas básicas que impulsan la cultura condominal;

XXI.- En los condominios en que se ejecuten obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, una vez expedidos los dictámenes técnico jurídicos por parte de la SEGUOT y del ayuntamiento respectivo, que determinen que no existen obligaciones pendientes del promotor, así como el que fueron debidamente concluidas dichas obras y que los servicios funcionan adecuadamente, con la anuencia del Comité de Propietarios y de Vigilancia o de la asamblea general de condóminos, recibirlas formalmente, así como realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de servicios en nombre y representación de los condóminos; y

XXII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le establecen este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, el Código Civil del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea general de condóminos las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

ARTÍCULO 483.- El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales o para actos de dominio, salvo que se le confieran en el reglamento de administración del condominio o por la asamblea general de condóminos.

El acta de asamblea en que se designe a la administración del condominio, así como en la que conste la entrega recepción de la administración de los bienes comunes, deberán ser protocolizadas ante notario público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 484.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la competencia de la asamblea general de condóminos en sesión ordinaria o extraordinaria.

ARTÍCULO 485.- La supervisión de la administración del condominio, estará a cargo de un comité de propietarios y de vigilancia, que designe la asamblea general de condóminos, el cual se integrará por cuando menos tres propietarios de unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 486.- El comité de propietarios y de vigilancia contará con un presidente, un vicepresidente y los vocales que determine y designe la asamblea de condóminos, por un período de dos años y podrán ser reelectos por una sola ocasión.

ARTÍCULO 487.- El comité de propietarios y de vigilancia se reunirá cuando menos bimestralmente y podrá convocar al administrador o comité de administración del condominio cuando así lo considere conveniente.

Las decisiones del comité se tomarán por mayoría de votos de sus miembros, teniendo su presidente voto de calidad en caso de empate.

De las reuniones del comité, el vicepresidente levantará un acta para hacer constar los asuntos tratados y las resoluciones tomadas, la cual deberá ser suscrita por este y por el presidente de ese comité.

ARTÍCULO 488.- El comité de propietarios y de vigilancia tendrá las siguientes funciones:

I.- Cerciorarse que la administración del condominio dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea general de condóminos;

II.- Vigilar que los condóminos y la administración del condominio cumplan con lo dispuesto en este Código, el reglamento de administración del condominio y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Coadyuvar con la administración del condominio en los apercibimientos a los condóminos por el incumplimiento de sus obligaciones;

IV.- Proponer a la asamblea general de condóminos la designación, ratificación o remoción del administrador o del comité de administración del condominio;

V.- Opinar sobre el presupuesto de ingresos y egresos del condominio para cada año, previamente a su aprobación por la asamblea general de condóminos;

VI.- Examinar y opinar sobre los estados de cuenta que someta el administrador o el comité de administración a consideración de la asamblea general de condóminos, así como respecto al informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia a esa asamblea;

VII.- Presentar a la asamblea general de condóminos su informe anual de actividades;

VIII.- Convocar a la asamblea general de condóminos, cuando a su requerimiento el administrador o el comité de administración del condominio no lo hubiere realizado dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud correspondiente. Así mismo, convocará a asamblea general extraordinaria cuando a su juicio sea necesario informar de las irregularidades en que haya incurrido la administración del condominio. En este caso se deberá notificar a la administración para que comparezca ante la asamblea respectiva;

IX.- Opinar sobre las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos, previamente a que se sometan a la consideración de la asamblea general de condóminos por parte de la administración del condominio;

X.- Opinar sobre la modificación o extinción total o parcial del régimen de propiedad en condominio, previamente a que se someta a la asamblea general de condóminos;

XI.- Opinar sobre la modificación del reglamento de administración del condominio, previamente a que se someta a la asamblea general de condóminos;

XII.- Opinar sobre la constitución de una persona moral que represente al condominio, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, previamente a que sea resuelto por la asamblea general de condóminos;

XIII.- Opinar sobre la destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, previamente a la resolución que tome la asamblea general de condóminos; y

XIV.- Las demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 489.- La elaboración del primer reglamento de administración del condominio será por el promotor. Cualquier modificación, se acordará en asamblea general de condóminos de carácter extraordinaria con el acuerdo como mínimo del 75% de los condóminos presentes.

El reglamento de administración del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido en este Código y la escritura pública constitutiva, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren apropiadas y necesarias, refiriéndose por lo menos a lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, incluyendo en su caso la forma y temporalidad para constituirse legalmente como una persona moral, para cumplir con ese fin;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad y la cultura condominal;

IV.- La forma de convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias a la asamblea general de condóminos;

V.- Los tipos, requisitos, facultades y bases de remuneración en su caso de la administración del condominio, de acuerdo a lo establecido en este Código;

VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación de terceros, de locales, espacios o instalaciones de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII.- Los derechos, obligaciones y casos en que proceda la remoción de la administración y del comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

VIII.- El procedimiento para la determinación y el cobro de las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva, incluyendo su periodicidad;

IX.- La determinación de criterios y reglas generales para el aprovechamiento de los bienes comunes, especialmente aquellos que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad;

X.- Determinar, en su caso, las medidas, prohibiciones o limitaciones para poseer animales domésticos en las unidades de propiedad exclusiva o áreas de uso común;

XI.- La forma, criterios y facultades para suspender la prestación de servicios a los condóminos que no cubran con oportunidad las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva;

XII.- En los condominios en que se ejecuten obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, una vez concluidas dichas obras y que no existan obligaciones pendientes ante las autoridades, determinar el procedimiento y forma para recibirlas, así como realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de servicios por parte de los condóminos por conducto de la administración del condominio;

XIII.- El procedimiento de modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, con base en lo previsto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XIV.- Las bases para la modificación del reglamento de administración del condominio conforme a lo establecido en este Código y la escritura pública constitutiva;

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en este Código; y

XVI.- Las demás que establezcan este Código, la escritura pública constitutiva y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 490.- Los conjuntos condominales tendrán una asamblea de condominios, la cual es independiente de la asamblea general de condóminos de cada uno de los condominios que lo integran.

Los comités de propietarios y vigilancia de cada uno de los condominios que integran un conjunto condominal formarán la asamblea de condominios del conjunto condominal.

ARTÍCULO 491.- La administración por decisión de las asambleas respectivas podrá ser una misma para el conjunto condominal y para cada uno de los condominios del mismo.

ARTÍCULO 492.- En aquellos condominios que cuenten con menos de siete unidades de propiedad exclusiva o que no requieran de infraestructura, equipamiento urbano o servicios comunes podrán ser administrados directamente por los condóminos sin necesidad de asamblea general, administrador y comité de propietarios y de vigilancia. Sus decisiones deberán hacerse constar en actas firmadas por la mayoría de ellos.

ARTÍCULO 493.- Los ayuntamientos, la SEGUOT y en su caso, las procuradurías, proporcionarán a los condóminos y administradores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia de cultura condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 494.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o del comité de propietarios y de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por el ayuntamiento respectivo, la SEGUOT y en su caso, por las procuradurías, por lo menos, una vez al año.

Será requisito para un nuevo administrador o comité de administración de un condominio, previamente al inicio de sus funciones, acreditar que se asistió al curso que para ese efecto hubieran impartido las autoridades a que se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO 495.- Los ayuntamientos, la SEGUOT y en su caso, las procuradurías, promoverán una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de este Código; coadyuvando y asesorando en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con esta.

CAPÍTULO VI

De los Derechos y Obligaciones de los Condóminos

ARTÍCULO 496.- Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad exclusiva y aprovechar los bienes de uso común, con las limitaciones, derechos y obligaciones que establezcan:

I.- El Código;

II.- El Código Civil para el Estado;

III.- El Código Municipal correspondiente;

IV.- La escritura pública constitutiva o de modificaciones del condominio;

V.- El reglamento de administración del condominio;

VI.- El contrato de compraventa, traslativo de dominio o promesa de venta respectivo; y

VII.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 497.- Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento de administración del condominio o en la escritura pública constitutiva del mismo.

ARTÍCULO 498.- Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio, quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

Cuando exista un traslado de dominio de la unidad de propiedad exclusiva por parte de los condóminos, las aportaciones denominadas fondo de reserva quedarán como parte del patrimonio del condominio.

ARTÍCULO 499.- Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el reglamento de administración del condominio o determine la asamblea general de condóminos. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil, la liquidación de adeudos de los condóminos morosos, siempre y cuando dicho estado de liquidación sea suscrito tanto por la administración y por el presidente del comité de propietarios y de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada por los integrantes de la administración antes mencionados, de la parte relativa del acta de asamblea general en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos morosos. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres o más recibos pendientes de pago.

Lo anterior, independientemente de la suspensión de los servicios al condómino que tenga tres o más adeudos por las cuotas ordinarias, de la cuota extraordinaria o del fondo de reserva.

ARTÍCULO 500.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la administración del condominio, previo acuerdo de la asamblea general, para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto a los demás condóminos, en los términos del reglamento de administración del condominio o de la escritura pública constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea general de condóminos, por un mínimo del 75% de los reunidos en la asamblea.

ARTÍCULO 501.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado este en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente y de acuerdo a su indiviso.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad exclusiva. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 502.- Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y de la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTÍCULO 503.- Los condóminos independientemente de lo que establezcan los reglamentos de administración de los condominios, tendrán las siguientes prohibiciones:

I.- Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, obstruya o dificulte el uso de las áreas comunes, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

II.- Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

III.- Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o la naturaleza de las áreas verdes determinadas como áreas comunes o de donación, en contravención a lo estipulado en este Código, el Código Municipal respectivo, la legislación ambiental y forestal, el reglamento de administración del condominio y demás legislación aplicable;

IV.- Circular en vehículo en sentido contrario en las vialidades interiores del condominio u obstruir los accesos o paramentos que impidan la adecuada circulación de vehículos y peatones u ocupar los cajones de estacionamiento que correspondan a los visitantes;

V.- Los estacionamientos no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general de condóminos o se establezca en el reglamento de administración del condominio;

VI.- Está prohibido poseer animales no domésticos, salvajes o peligrosos en sus unidades de propiedad exclusiva y no podrán tener animales domésticos de mascota y compañía que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, de acuerdo a lo que establezca el reglamento de administración del condominio o determine o restrinja la asamblea general de condóminos;

VII.- Portar o usar armas de fuego o de impulso por aire en las áreas de uso común, con excepción de las personas que presten los servicios de seguridad y que hayan sido contratadas por la administración del condominio y que cuenten con la autorización de la autoridad competente;

VIII.- No podrán instalar o almacenar en sus unidades de propiedad exclusiva, equipos, maquinarias, materiales o sustancias que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia a los demás condóminos;

IX.- No podrán colocar o permitir la instalación exterior de anuncios o publicidad en los bienes de propiedad exclusiva o de uso común, salvo que por su tipo lo prevea el reglamento de administración del condominio o lo permita la asamblea general de condóminos; y

X.- Las demás que establezcan este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como los daños y perjuicios que resultaren.

ARTÍCULO 504.- Si quien no cumpla con sus obligaciones o realice o pretenda realizar acciones prohibidas es un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra este y el ocupante, en los términos del artículo 500 de este Código.

CAPÍTULO VII

De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes en Condominio

ARTÍCULO 505.- Si el bien se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada en términos de lo dispuesto por este Código y los códigos municipales para tal efecto, una mayoría especial de los condóminos reunidos en asamblea general que representen por lo menos el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso

la venta, con arreglo o las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o enajenar sus derechos a favor de la mayoría o a favor de terceras personas.

Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, al precio del avalúo practicado por un perito valuador colegiado o por institución de crédito.

ARTÍCULO 506.- En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen del ayuntamiento respectivo, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes, o en su caso, la venta, según las prevenciones del artículo anterior.

CAPÍTULO VIII

De la Entrega del Equipamiento, Infraestructura, Bienes y Servicios a la Administración del Condominio

ARTÍCULO 507.- El promotor, habiendo ejecutado la urbanización total del condominio, de conformidad al proyecto autorizado por la Comisión Estatal o la SEGUOT según corresponda, así como habiéndose expedido por el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT el dictamen técnico jurídico a que hacen referencia los Artículos 623 a 626 de este Código, deberá entregar a la administración del condominio la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios básicos, quien a su vez tendrá la obligación de recibirla.

Si la urbanización del condominio fue autorizada por etapas por la Comisión Estatal o la SEGUOT en su caso, la entrega de la administración del condominio podrá realizarse de manera parcial, siempre y cuando se hubiera concluido la etapa respectiva y exista dictamen emitido por el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT.

Tratándose de la entrega de obras de edificación, el promotor deberá contar previamente con las correspondientes constancias de habitabilidad o de ocupación de las mismas, expedidas por el ayuntamiento respectivo, mismas que serán entregadas a la administración del condominio.

ARTÍCULO 508.- Para efectos del artículo anterior, la administración del condominio que reciba en su caso la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, previamente debe ser designada por la asamblea general de condóminos.

ARTÍCULO 509.- En lo referente a las obras de edificación, equipamiento, instalaciones y otras diversas que no formen parte de las obras de urbanización autorizadas por la Comisión Estatal o la SEGUOT según corresponda, en el caso de que no estén concluidas, no será impedimento para la entrega de las obras de urbanización determinadas en el artículo anterior. Debiéndose apegar el promotor a lo establecido en las licencias de construcción otorgadas por el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 510.- Para la formalización de la entrega recepción que se realice por parte del promotor a la administración del condominio, se deberá convocar a una asamblea general extraordinaria de condóminos, la cual constatará esa situación y cuya acta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 511.- A la asamblea general extraordinaria referida en el artículo anterior, se podrá invitar al ayuntamiento respectivo y a la SEGUOT con el fin de que informen a los condóminos respecto de las condiciones generales de la autorización, especificaciones y características de la urbanización del condominio, derechos y obligaciones que tienen los administradores y los condóminos, así como las principales disposiciones de este Código en lo relativo al condominio.

ARTÍCULO 512.- En caso de que hubiere negativa de la administración del condominio o no exista esta para recibir la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, una vez cumplidos los requisitos a que hacen referencia los Artículos 623 a 626 de este Código y no habiendo resultados favorables en la vía de la conciliación contemplada en este Código, el promotor podrá recurrir a la instancia judicial correspondiente.

No será impedimento para que se cumpla con lo previsto en la fracción anterior, el que no hubieran designado administrador los condóminos, ya que en todo caso la entrega se hará a los mismos.

TÍTULO OCTAVO

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

Normas Técnicas del Proyecto

ARTÍCULO 513.- Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones y en general con los centros de población, deberán sujetarse a los siguientes tipos de normas técnicas:

I.- De diseño;

II.- De sistemas de agua, alcantarillado y saneamiento;

III.- De vialidad y movilidad; y

IV.- De electrificación y alumbrado público.

ARTÍCULO 514.- Las normas técnicas de diseño son las que regulan el proyecto arquitectónico y urbano en cuanto a la lotificación y/o zonificación, usos y destinos del suelo, dimensiones de lotes, predios, manzanas o áreas, densidades de población, construcción y ocupación del suelo, infraestructura vial y movilidad, restricciones y limitaciones urbanas y ambientales, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes, espacios abiertos y de donación en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 515.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas, lotes y predios, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas aplicables y ajustarse a lo dispuesto en este Código y en las normas técnicas que de él derivan.

ARTÍCULO 516.- La autorización de fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas, lotes y predios, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales de terrenos urbanos o rústicos en el Estado, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

I.- Las áreas naturales protegidas y sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento;

II.- Zonas arboladas, de valores naturales y de preservación ecológica;

III.- Zonas y monumentos del patrimonio cultural y natural;

IV.- Las medidas del lote o predio tipo autorizado en la zona y las características del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, barrio o colonia;

V.- El equilibrio de la densidad de población y de los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo;

VI.- La imagen urbana y la integración a la traza y contexto urbano;

VII.- La zonificación primaria y secundaria que determinen los programas aplicables; y

VIII.- Zonas o derechos de vía de restricción federal, estatal o municipal.

ARTÍCULO 517.- Los proyectos de condominios horizontales habitacionales de tipo unifamiliar y especiales, deberán considerar para su diseño, las mismas características de lotificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo de los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales.

Los condominios verticales y mixtos habitacionales de tipo duplex u otros análogos no podrán desplantarse individualmente en predios o viviendas con superficie total menor exclusiva de 75 metros cuadrados y con un frente de 5 metros.

En cuanto a las secciones viales de cualquier clasificación de condominio, deberán tener las mismas características de los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales, salvo aquellas vialidades interiores locales en las que se contemple un sentido de circulación y sean parte de un circuito en las que se permitirá una sección mínima de 10 metros, medida de alineamiento a alineamiento, garantizando una banqueta de 2 metros a cada lado de la vialidad. En estos casos se deberá contemplar en el diseño del condominio cajones de estacionamiento para visitantes, conforme lo que determinen el ayuntamiento respectivo, la Comisión Estatal y en su caso la SEGUOT.

ARTÍCULO 518.- Cuando en un terreno por fraccionar o por constituirse un condominio, existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador o promotor evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador o promotor será responsable de su reparación; para ello se fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo y en las mismas condiciones en las que se encontraba. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, esta se ejecutará por el ayuntamiento respectivo a cuenta del fraccionador o promotor.

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

ARTÍCULO 519.- Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas aplicables en la materia, o en zonas de riesgo, insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del ayuntamiento respectivo y/o de otra autoridad competente.

ARTÍCULO 520.- La autorización para subdividir, fraccionar y construir desarrollos inmobiliarios especiales o condominios sólo podrá otorgarse si el propietario cubre el costo al ayuntamiento respectivo y/o al Gobierno del Estado de lo que erogó por la apertura, ampliación o prolongación de calles o vías públicas y generación de infraestructura que se hubiera realizado en dichos terrenos en términos de este Código.

Dicho valor será actualizado por un avalúo comercial expedido por perito valuador autorizado y en su caso, podrá enterarse a la autoridad respectiva hasta que se urbanice o se transfiera la propiedad, siempre y cuando se otorgue garantía a favor del municipio respectivo o del Estado, en términos del Artículo 612 de este Código, al momento en que se expida dicha autorización.

El propietario quedará exento de dicha obligación si el terreno es propiedad del Gobierno del Estado, de los municipios o de las instituciones gubernamentales, si el terreno es menor a 5,000 metros cuadrados

o si al momento de generarse la infraestructura a que se refiere este artículo cubrió los gastos correspondientes al ayuntamiento respectivo o al Gobierno del Estado en términos de la legislación aplicable.

ARTÍCULO 521.- La construcción de vivienda multifamiliar, edificios o conjuntos habitacionales dentro de algún fraccionamiento o condominio solo podrán ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por la Comisión Estatal o en su caso, por la SEGUOT en coordinación con los ayuntamientos, tomando en cuenta los coeficientes de construcción y ocupación del suelo y de densidad de población.

ARTÍCULO 522.- Cuando en un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial se realicen obras de saneamiento, protección o modificación de infraestructura para reducir o suprimir las restricciones existentes en un terreno, el mismo deberá destinarse para los usos o destinos de suelo que resulten de la compatibilidad urbanística que corresponda a la zona y al tipo de vialidad que dé acceso a los terrenos, de conformidad con la zonificación prevista en los programas aplicables; asimismo para mejorar la infraestructura, equipamiento y áreas verdes o espacios abiertos de la zona.

ARTÍCULO 523.- Las construcciones en condominio, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior, deberán respetar lo previsto en este Código y en los programas aplicables, en cuanto a las densidades y características de las obras, así como a la extensión de las áreas libres, de estacionamiento y de uso común.

ARTÍCULO 524.- Los ayuntamientos deberán destinar para infraestructura, equipamiento y servicios, cuando menos el 50% de las áreas de donación que reciban por parte de los fraccionadores o promotores, conforme a este Código y dictamen correspondiente.

Los ayuntamientos podrán realizar actos traslativos de dominio o de posesión para autorizar que otras dependencias u organismos públicos o privados sin fines de lucro, sean quienes den cumplimiento a la obligación que se establece en el párrafo que antecede, debiendo cumplirse para ello con las formalidades que establezcan los ordenamientos municipales aplicables.

ARTÍCULO 525.- Del área total de donación de cada fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, cuando menos el 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques, jardines y espacios abiertos, cuya superficie será considerada como un bien del dominio público del municipio respectivo, por lo que no podrán considerase en este supuesto, aquellas áreas verdes ubicadas en camellones, banquetas, glorietas, isletas, o áreas de restricción, salvo que la Comisión Estatal o la SEGUOT dictamine lo contrario, previa opinión favorable del ayuntamiento respectivo.

El fraccionador o promotor tendrá la obligación de equipar dicha superficie para tales efectos, en los términos que se le señale en el Reglamento del ayuntamiento respectivo. Dicha obligación formará parte del dictamen de autorización. El resto de la superficie se entregará limpia, sin escombro, drenada y nivelada con una pendiente máxima del 7%.

ARTÍCULO 526.- Los bienes inmuebles que comprenden las áreas de donación de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se encuentren destinados. Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desafectarse y cambiarse de ese destino.

ARTÍCULO 527.- El ayuntamiento respectivo podrá ejercer actos de dominio a título oneroso o gratuito en términos de lo dispuesto por la Ley Municipal del Estado, respecto de la superficie que exceda de lo contemplado en los Artículos 524 y 525, siempre y cuando tenga como finalidad cualquiera de las siguientes:

I.- La enajenación a título oneroso o permuta para la adquisición de otros inmuebles que se requieran para la atención de los servicios públicos a cargo del Ayuntamiento;

II.- El arrendamiento, donación o comodato, a favor de asociaciones o instituciones privadas que realicen actividades de interés social con un claro beneficio para la población y que no persigan fines de lucro;

III.- La enajenación a título oneroso a favor de personas de derecho privado, que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad;

IV.- La permuta con la Federación o el Estado de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes satisfagan las necesidades de las partes; o

V.- La compra o permuta de bienes inmuebles que sean necesarios para la ampliación o alineamiento de calles o avenidas, así como para la realización de cualquier tipo de obra pública.

ARTÍCULO 528.- Respecto de la donación que se debe otorgar al ayuntamiento respectivo por parte de los fraccionadores o promotores, conforme a lo dispuesto en este Código, se podrá sustituir hasta un 25% de esa superficie de donación por la dotación que realicen dichos fraccionadores o promotores de equipamiento urbano e infraestructura complementaria de carácter público, de acuerdo a lo siguiente:

I.- La superficie destinada para áreas verdes no podrá ser modificada, conforme a lo dispuesto por el Artículo 525 de este Código;

II.- El equipamiento urbano e infraestructura se podrá ubicar en el resto del área de donación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial o en otros terrenos de propiedad pública municipal situados en otra zona, siempre y cuando exista en ambos supuestos dictamen emitido por el ayuntamiento respectivo que justifique la sustitución;

III.- El proyecto y las especificaciones de edificación del equipamiento urbano o infraestructura deberá ser aprobado por el ayuntamiento respectivo;

IV.- El equipamiento urbano e infraestructura complementarios conforme a su naturaleza, deberá ubicarse en lugares que permitan su libre y óptimo uso por parte de la población en general; y

V.- Para determinar el alcance del equipamiento urbano e infraestructura que proporcionará el fraccionador o promotor, el ayuntamiento respectivo realizará avalúo por conducto de perito valuador del terreno que se sustituirá por el equipamiento urbano o infraestructura, considerando ese predio con todas las obras de urbanización aprobadas para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, el cual deberá tener un valor equivalente al equipamiento urbano e infraestructura correspondiente, conforme a lo determinado por el mismo perito.

La dotación de equipamiento urbano e infraestructura complementarios en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales por parte de los fraccionadores o promotores, también podrá realizarse a cuenta de las obligaciones fiscales municipales derivadas de la autorización y de las licencias de urbanización de los terrenos, conforme a las reglas referidas en este Artículo.

ARTÍCULO 529.- Es obligación del fraccionador donar al ayuntamiento correspondiente, el equipamiento de limpia y seguridad pública que le sea determinado por este.

En el caso de condominios, el promotor deberá dotar del equipamiento de limpia y entregarlo a la asamblea de condóminos para su operación.

Como parte del equipamiento de limpia se deberán instalar contenedores equipados para separar los residuos sólidos, de acuerdo a las especificaciones del ayuntamiento respectivo.

El área ocupada para equipamiento de seguridad pública será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 530.- Las donaciones otorgadas a los ayuntamientos que se destinen como áreas verdes al interior de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, las cuales no podrán representar más del 30% del total de la donación, no formarán parte de los bienes de uso común de los mismos o de la propiedad de los promotores, sino que serán entregadas en concesión gratuita a la administración del condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, con la obligación de esta o del promotor en su caso, de conservarlas y únicamente aprovecharlas para ese destino, a fin de incrementar la calidad del ambiente en la zona. Esta obligación y restricción deberá señalarse en la autorización respectiva.

Los promotores podrán incrementar las áreas verdes en una superficie mayor a la donada, la que se considerará dentro de los bienes de uso común del condominio o de propiedad del desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 531.- Será facultad del ayuntamiento respectivo, señalar la ubicación y superficie de los terrenos que le deban ser donados, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, debiendo tomar en cuenta al realizar la selección, aquellas áreas que satisfagan de mejor forma los servicios que requieran los colonos del propio fraccionamiento o en su caso, los condóminos y la comunidad en general, y se ajusten a la zonificación respectiva, debiendo tener las siguientes características:

I.- Pendiente máxima del terreno del 7% en el momento de la entrega por parte del fraccionador o promotor;

II.- Polígonos regulares con proporción no mayor de 1,3;

III.- No se permitirán lotes, predios o áreas con características irregulares;

IV.- Con excepción de lo indicado en el artículo 532 de este Código, no se permitirán lotes, predios o áreas afectadas por discontinuidades geológicas, derechos federales como líneas de transmisión de la Comisión Federal de Electricidad, cuerpos de agua, carreteras, vías del ferrocarril, poliductos, terrenos inestables, entre otros; y

V.- En terrenos con configuración de polígonos de cuatro o más lados solo se permitirá la colindancia con lotes en máximo dos lados y para predios de configuración triangular en un sólo lado.

Cuando la superficie a donar sea menor a 3,000 metros cuadrados no podrá en ningún momento establecerse en forma disgregada; tratándose de superficies mayores a 3,000 metros cuadrados se donarán conforme lo disponga el ayuntamiento respectivo, debiendo uno de sus lados estar ubicado hacia una calle o vialidad colectora, siempre que existan estas en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 532.- Tratándose de superficies afectadas por fallas geológicas, que por su naturaleza, conformación y ubicación sean susceptibles de utilizarse como áreas verdes, las mismas podrán tomarse como parte del porcentaje destinado por este Código para áreas verdes, según lo establece en su Artículo 525 de este Código, en la proporción de que por cada cuatro metros cuadrados donados equivaldrán a un metro cuadrado del que le corresponde originalmente al ayuntamiento respectivo.

La superficie referida en el párrafo anterior se deberá entregar en las condiciones que señale el ayuntamiento respectivo, a efecto de poderse utilizar como áreas verdes.

ARTÍCULO 533.- En los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, ubicados en una zona en que exista la cobertura suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios, previo dictamen del ayuntamiento respectivo conjuntamente con la SEGUOT, se podrán modificar los porcentajes de destino de la donación establecida conforme a lo determinado en este Código.

ARTÍCULO 534.- Los fraccionadores o promotores podrán proponer al ayuntamiento respectivo, que las áreas que les corresponda donar se ubi-

quen fuera de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales para integrarlas a otras y optimizar e incrementar las áreas para equipamiento urbano consolidado o en otras áreas carentes de ellas.

ARTÍCULO 535.- Se declara de utilidad pública, la expropiación de la superficie necesaria para establecer obras de liga, entre el terreno en el que se pretenda hacer un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente para el futuro crecimiento de esas zonas, en los diversos programas aplicables.

El fraccionador o promotor quedará obligado a urbanizar a su costa la superficie afectada y a pagar, además proporcionalmente, el monto de la indemnización que resulte.

ARTÍCULO 536.- Las normas de sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento son las que regulan el proyecto, memoria, cálculo y construcción de las redes de agua potable, la perforación o utilización de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales y tratamiento de las mismas, así como la descarga y aprovechamiento de agua pluvial y reuso de agua tratada, en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones y en general en los centros de población.

ARTÍCULO 537.- Cuando en los fraccionamientos o condominios especiales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga u otro motivo similar, la Comisión Estatal podrá autorizar al fraccionador la construcción de una planta de tratamiento de agua residual o fosa séptica por lote o predio, conforme a lo determinado por el INAGUA, el organismo operador de agua potable, alcantarillado y saneamiento municipal respectivo y la Comisión Nacional del Agua, respetando los lineamientos que estos le señalen.

ARTÍCULO 538.- La perforación de pozos o utilización de pozos existentes para el abastecimiento de agua potable y el saneamiento o tratamiento del agua en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones y en general en los centros de población, solo podrá realizarse mediante la autorización de la Comisión Nacional del Agua, el organismo operador del agua potable y alcantarillado municipal respectivo o en su caso del INAGUA, respetando las especificaciones que estos determinen y las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 539.- Cuando en el terreno por urbanizar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar según el proyecto de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente.

Se deberá restringir el cambio de uso de pozos agropecuarios para usos urbanos y propiciarse que el INAGUA o los organismos operadores municipales del agua potable y alcantarillado tengan derecho de preferencia para adquirir y comercializar los derechos de extracción y explotación de agua para usos urbanos, industriales y de servicios, a efecto de que se evite la especulación con los recursos hídricos en el Estado y se propicie la sustentabilidad y el adecuado manejo y gestión del agua en los centros de población.

ARTÍCULO 540.- El ayuntamiento respectivo podrá conectar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico, la suficiencia de este servicio. El fraccionador o promotor deberá pagar al ayuntamiento respectivo los derechos de conexión correspondientes.

ARTÍCULO 541.- Las normas de vialidad y movilidad son las que regulan el proyecto, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las vialidades, calles, andadores y ciclovías, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura, números oficiales, traza urbana, estacionamientos y circulación.

ARTÍCULO 542.- Las vías públicas de los fraccionamientos y las vialidades interiores de los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Código y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, conforme a lo previsto en este Código y las resoluciones que emita la Comisión Estatal o la SEGUOT.

Todas las vías públicas que se construyan deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad.

ARTÍCULO 543.- Las vialidades o calles de los fraccionamientos se clasifican en:

I.- Vialidades regionales o de acceso controlado;

II.- Vialidades primarias o de gran volumen;

III.- Vialidades secundarias o colectoras;

IV.- Vialidades subcolectoras;

V.- Vialidades locales;

VI.- Vialidades cerradas; y

VII.- Andadores.

ARTÍCULO 544.- Todas las vialidades en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales para garantizar su funcionalidad, calidad, resistencia y mantenimiento deberán ser pavimentadas con concreto hidráulico, con las especificaciones que determine este Código, los códigos municipales, las resoluciones de la Comisión Estatal, de la SEGUOT y del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 545.- En las banquetas de las calles colectoras y de mayor jerarquía deberán contemplarse cajetes o arriates para la plantación de árboles, conforme a las especificaciones del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 546.- Cuando las autoridades competentes proyecten una arteria de alta velocidad

o esta ya exista, a través de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, los lotes o predios de estos, no podrán tener acceso directo a ella; en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento, conforme a las dimensiones que determine la Comisión Estatal o la SEGUOT en coordinación con el ayuntamiento respectivo.

Podrán existir lotes o predios con acceso directo a dicho carril de baja velocidad, pero se destinarán exclusivamente para uso comercial o de servicios.

ARTÍCULO 547.- Ninguna de las calles en proyecto de un fraccionamiento y condominio o desarrollo inmobiliario especial que tenga acceso a una vía pública, que sea prolongación de otra, no podrá tener una anchura menor que aquella, y si la calle que se continúa fuera menor de los mínimos señalados por este Código, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por el mismo y continuidad sin cambios de dirección mayores o significativos.

ARTÍCULO 548.- Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Código tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera, o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse como parte del proyecto de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y por tanto su costo deberá ser cubierto por el fraccionador o promotor beneficiado, debiéndose en su caso observar las disposiciones de las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 549.- Cuando por lo dispuesto en los programas aplicables, se requieran vialidades con anchura superior a 30 metros, únicamente se podrá descontar el 20% de la superficie excedente, de aquellas que el fraccionador o promotor deba donar al municipio.

Para la operatividad del párrafo anterior, deberá entenderse que los porcentajes para equipamiento, servicios y áreas verdes, a que hacen referencia los Artículos 524 y 525 se deberán respetar, independientemente de los excedentes por anchura de vialidades.

ARTÍCULO 550.- La Dirección Municipal del ayuntamiento respectivo podrá expedir permisos para urbanizaciones cerradas que impliquen el control de acceso y salida de vías públicas en fraccionamientos, barrios o colonias a favor de organizaciones vecinales, conforme a lo dispuesto en este Código, previa opinión del Comité Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 551.- Será requisito para que en su caso se otorgue permiso para urbanización cerrada, que la organización vecinal solicitante se encuentre formal y jurídicamente constituida e inscrita en el Registro Público de la Propiedad como asociación civil.

También se requerirá la aprobación de la mayoría de los colonos, la cual se obtendrá mediante un proceso de consulta, realizado con las formalidades jurídicas apropiadas, bajo la supervisión de la Dirección Municipal.

ARTÍCULO 552.- Tratándose de proyectos habitacionales ejecutados por el Gobierno del Estado o por los ayuntamientos, éstos a través de las dependencias u organismos competentes, sólo podrán conceder a una persona en lo individual, el crédito suficiente para la construcción, adquisición o mejoramiento de una vivienda de interés social y popular.

Para el otorgamiento de los créditos a que se refiere el párrafo anterior, todos los posibles beneficiarios tendrán los mismos derechos, pero en igualdad de circunstancias se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y a quienes tengan a su cargo una familia.

ARTÍCULO 553.- Cuando exista incumplimiento por parte de los colonos a las disposiciones contenidas en este Código, en los códigos municipales, otras disposiciones jurídicas aplicables o al permiso para la urbanización cerrada, este se podrá revocar por parte del ayuntamiento respectivo.

Derivado de lo anterior, los colonos estarán obligados a retirar a su costa y cargo las casetas de control y demás mobiliario, dejando la vía pública en el estado que originalmente se encontraba, salvo las mejoras que se hubieran realizado en equipamiento urbano e infraestructura.

Si los colonos no retiran las casetas de control o el mobiliario dentro del plazo concedido por el ayuntamiento respectivo, este lo podrá hacer, debiendo repercutir el costo a los colonos.

ARTÍCULO 554.- Los postes de alumbrado público, señalamientos, indicadores, o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse sobre las banquetas en el área próxima a la guarnición y en la colindancia de los lotes o predios, sin interferir el área de circulación de los peatones y personas con discapacidad.

ARTÍCULO 555.- Tratándose de los conjuntos habitacionales señalados en el artículo anterior, en los contratos que se celebren con motivo de la enajenación de sus lotes o viviendas, deberá estipularse que el beneficiario ocupará ininterrumpidamente durante toda la vigencia del crédito o financiamiento otorgado y hasta cinco años posteriores a la liquidación del mismo, el lote o vivienda asignado, por lo que durante dicho plazo, no podrá enajenar, arrendar o transmitir sus derechos; salvo autorización expresa en contrario, otorgada por la dependencia o entidad que construyó o financió el fraccionamiento, quien indicará a la persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas para la enajenación de lotes o viviendas de ese tipo.

En caso de enajenación o cesión de derechos de un lote o vivienda tratándose de aquellos financiados por organismos estatales o municipales o cualquier fraccionamiento o desarrollo en que se hubiere otorgado algún tipo de subsidio por parte de la autoridad federal, estatal o municipal; el enajenante o cedente deberá notificar en primer término al organismo que financió o construyó el desarrollo respectivo, y en segundo lugar al Instituto de Vivienda

Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes por medio de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido el cual no podrá ser mayor al precio del inmueble pactado en el contrato de contraventa inicial más la debida actualización acorde a los incrementos presentados en el salario mínimo vigente en el Estado en caso de que el precio sea hubiere pactado en veces salarios mínimos o en su defecto acorde al índice inflacionario correspondiente y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días naturales siguientes, manifieste si hace uso del derecho de preferencia al tanto.

CAPÍTULO II

De los Requisitos y Procedimientos para su Autorización

ARTÍCULO 556.- La autorización de las solicitudes de fraccionamientos y para la constitución del régimen de propiedad en condominio cuando este cuente con 50 o más predios, viviendas, departamentos, locales, oficinas, bodegas, naves industriales, áreas o cuenten con una superficie mayor a 10,000 M2, será facultad exclusiva de la Comisión Estatal, previa opinión del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 557.- La autorización para constituir el régimen de propiedad en condominio en terrenos hasta de 10,000 M2, o con menos de 50 predios, viviendas, departamentos, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, así como de los desarrollos inmobiliarios especiales compete a la SEGUOT, previa opinión del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 558.- La autorización para modificar o extinguir total o parcialmente el régimen de propiedad en condominio compete en todos los casos a la SEGUOT, previa opinión del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 559.- La Comisión Estatal o la SEGUOT autorizarán un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial según corresponda, siguiendo las formalidades establecidas en este Código, una vez satisfechos todos los requisitos legales por parte del fraccionador o promotor y cubiertas las obligaciones fiscales que correspondan.

ARTÍCULO 560.- Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad. Sin este requisito no podrá autorizársele uno nuevo hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.

La SEGUOT previa opinión del ayuntamiento respectivo, deberá expedir la constancia de cumplimiento de obligaciones anteriores por parte de los fraccionadores o promotores.

ARTÍCULO 561.- La solicitud para la autorización de un fraccionamiento, así como para la constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio y de ejecución de un desarrollo inmobiliario especial, deberá presentarse por escrito ante la SEGUOT, precisando su tipo conforme a la clasificación prevista en este Código.

ARTÍCULO 562.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos por duplicado:

I.- Copia o copias certificadas de la o las escrituras públicas o títulos de propiedad del terreno o terrenos objeto de la solicitud, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad;

II.- La autorización municipal de fusión y/o subdivisión de los terrenos cuando sea necesaria;

III.- Copia certificada del acta constitutiva de la empresa fraccionadora o promotora o del contrato de fideicomiso, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral;

IV.- Constancia municipal de compatibilidad urbanística;

V.- Manifiesto o dictamen en materia de impacto ambiental cuando sea requerido;

VI.- Solicitud o autorización de cambio de uso forestal a urbano del terreno o terrenos objeto de la solicitud, cuando sea requerido;

VII.- Dictamen estatal de congruencia urbanística;

VIII.- Estudio de impacto vial cuando se requiera a juicio de la SEGUOT;

IX.- Ubicación del inmueble o inmuebles en aerofoto, cartografía reciente u otro medio similar;

X.- Cédula única catastral electrónica y levantamiento topográfico catastral, con una fecha de expedición no mayor a seis meses, digital en formato vectorial y en coordenadas UTM del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud;

XI.- Propuesta de denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

XII.- Los siguientes documentos técnicos:

a) Plano de conjunto a escala 1:5,000 que contenga las ligas del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, con otras zonas urbanizadas o urbanizables;

b) Plano topográfico del terreno con curvas de nivel destinado al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, a escala 1:1,000, que contenga;

c) El polígono o polígonos: indicando sus medidas y colindancias, así como, las longitudes de los lados, sus rumbos y los ángulos inferiores en los vértices;

d) La superficie total del terreno o terrenos;

e) Plano de vialidad a escala 1:1,000, marcando el trazo de los ejes de las vías públicas referido geométricamente a los linderos del terreno;

f) Plano de la red de agua potable, en el que se indique:

1.- Datos del proyecto;

2.- Simbología;

3.- Localización de la fuente de abastecimiento o punto de conexión a la red municipal; y

4.- Localización, altura y capacidad del tanque de regulación;

g) Plano de escurrimientos de aguas pluviales, que demuestre que dichas aguas podrán ser desalojadas sin ocasionar problemas de inundaciones o de otro tipo a terrenos, edificaciones y fraccionamientos aguas abajo, y que no obstruyan escurrimientos de terrenos, edificaciones y fraccionamientos, condominios o colonias ubicados aguas arriba;

h) Plano de la red de alcantarillado, que indique:

1.- Localización de la descarga o descargas;

2.- Datos del proyecto;

3.- Simbología; y

4.- En su caso, planta de tratamiento indicando su capacidad y gasto de operación;

i) Plano de electrificación y alumbrado público, contemplando el proyecto de manera subterránea, con excepción de los fraccionamientos o condominios especiales;

j) Estudio geológico y geofísico para la detección de posibles discontinuidades geológicas activas o potencialmente activas, el cual definirá la necesidad o no de monitoreo, avalado por perito especializado;

k) Estudio de mecánica de suelos indicando la capacidad del suelo;

l) Plano de reutilización de las aguas grises y de lluvia, con excepción de los condominios horizontales menores a 5,000 metros cuadrados; y

m) Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua en el que se indiquen las restricciones de la zona federal, NAME y NAMO de cuerpos de agua, ríos, arroyos y escurrimientos;

XIII.- Tipo de urbanización y en su caso, el plano de etapas de urbanización;

XIV.- Factibilidades técnicas de suministro de agua potable, alcantarillado, saneamiento y de energía eléctrica;

XV.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, imputables al fraccionador o promotor solicitante, expedida por la SEGUOT, previa opinión del ayuntamiento respectivo; en caso de ser persona moral deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios;

XVI.- Además la solicitud deberá incluir los siguientes requisitos:

a) Generales del solicitante: nombre, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión u oficio, domicilio en el Estado, teléfono, registro federal de contribuyentes, así como identificación oficial;

b) Relación de todos los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales realizados por el fraccionador o promotor en el Estado;

c) Plano del prototipo de departamento, vivienda o local tipo, en caso que el fraccionador o promotor decidan comercializar los ya construidos;

d) Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz del o los terrenos objeto de la solicitud; y

e) Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor a un mes anterior a la solicitud;

XVII.- En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

1.- Plano de lotificación a escala 1:1,000 que marque lo siguiente:

a) Propuesta de la denominación del fraccionamiento;

b) División de manzanas y lotificación; y

c) El número total de lotes del fraccionamiento, señalando además, el número de estos en cada una de las manzanas, el lote tipo y el uso de cada uno de ellos, así como los lotes propuestos para viviendas multifamiliares;

2.- Plano de zonificación interna, que especifique los usos o destinos del suelo, así como las restricciones federales, estatales y municipales; y

3.- Áreas de donación propuestas;

XVIII.- En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir el plano de zonificación, que señale, en su caso, las áreas de donación propuestas y la denominación y clasificación del condominio. Asimismo, tratándose en su caso, de las características y especificaciones para las obras de urbanización y los anchos de vías públicas para dar acceso a las áreas de propiedad exclusiva, se deberán respetar las normas de construcción de obra pública y la sección mínima de vialidades conforme al tipo de densidad de la zona conforme a los programas aplicables en que se ubique el condominio.

Tratándose de condominios de tipo vertical, el plano de zonificación contendrá las áreas exclusivas y comunes por cada nivel, así como plano arquitectónico en el cual se especifiquen las áreas comunes relativas a las losas de entrepiso, azoteas y circulaciones verticales;

XIX.- En caso de que sea convenida parcialmente el área de donación de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 528 de este Código, se deberá presentar

la propuesta de dotación de equipamiento urbano y/o de infraestructura;

XX.- Constancia por escrito de que se ha gestionado y autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano y/o suburbano, así como la cobertura de las rutas respectivas;

XXI.- Permiso o autorización expedida por la autoridad municipal competente, respecto a la explotación y uso de la via pública, para los fines expresados en la fracción que antecede; y

XXII.- Los demás que se establecen en este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando a juicio de la SEGUOT o a solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, las características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dicha dependencia considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, esta lo indicará al solicitante por no ser necesarios en el caso concreto. La SEGUOT podrá solicitar la opinión del ayuntamiento respectivo para resolver sobre estos asuntos.

ARTÍCULO 563.- Recibida la solicitud será revisada para verificar que esté correctamente integrada, conforme a lo dispuesto en este Código; en caso de que falte alguno de los datos, documentos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta al interesado para que subsane la omisión dentro de los cinco días hábiles siguientes a su recepción. Hasta en tanto no se subsanen las omisiones no se dará trámite alguno a la solicitud.

ARTÍCULO 564.- Cuando el predio objeto de la solicitud para que se autorice un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se encuentre gravado o con reserva de dominio a favor de una tercera persona, a efecto de que se pueda integrar el expediente y en su caso autorizar el trámite, el solicitante deberá presentar la conformidad del acreedor respectivo para ese efecto y la Comisión Estatal o la SEGUOT tomarán en cuenta los antecedentes del fraccionador o promotor, las etapas para su ejecución y las garantías para su urbanización y/o edificación.

ARTÍCULO 565.- Una vez que se hayan cubierto los requisitos que establece el Artículo 562 de este Código, la SEGUOT procederá a analizar la solicitud y a integrar el expediente, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas de planeación urbana, contando con el apoyo de las subcomisiones de la Comisión Estatal que correspondan.

ARTÍCULO 566.- El expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se enviará al ayuntamiento respectivo, con objeto de que emita su opinión.

Dicha opinión deberá contener como mínimo, los siguientes elementos:

I.- Determinación en cuanto a su competencia, de que el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especiales procedente o improcedente y por ende pueda continuarse con el trámite ante la Comisión Estatal o en su caso, en la SEGUOT para que resuelva lo conducente;

II.- Definición sobre la ubicación y superficies de los terrenos que deberán ser donados al ayuntamiento respectivo, en los porcentajes que establece este Código;

III.- En su caso, la determinación del equipamiento urbano e infraestructura que se realizará en las áreas de donación o en otro predio municipal, en sustitución de una parte de la superficie de donación y/o de los derechos fiscales municipales derivados por la autorización y/o licencias de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial; anexando el dictamen que lo justifique y los valores determinados para esos fines, tanto del terreno de donación como del equipamiento e infraestructura o del monto de las obligaciones fiscales;

IV.- Aprobación de la propuesta de denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de la nomenclatura de las calles, vialidades y demás espacios públicos;

V.- Requerimientos mínimos de equipamiento e infraestructura y servicios en las áreas de donación; y

VI.- Establecimiento de especificaciones o características que a su juicio deban cumplirse como condicionantes para su autorización.

ARTÍCULO 567.- A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan emitir la opinión referida en el Artículo anterior, respecto de la dotación de equipamiento urbano e infraestructura urbana en el área de donación, el ayuntamiento respectivo solicitará la opinión técnica de las dependencias o entidades federales, estatales o municipales, respecto de cada uno de los aspectos técnicos que se requieran, incluyendo la viabilidad para que opere y funcione dicho equipamiento urbano e infraestructura.

ARTÍCULO 568.- La opinión a que se refiere el Artículo 566 de este Código, deberá ser emitida en un plazo máximo de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente respectivo, de no obtenerse la opinión en el plazo señalado, se entenderá que el ayuntamiento respectivo no tiene objeción en que se continúe con el trámite.

En caso de que se considere improcedente el proyecto, el ayuntamiento deberá justificar las razones de su negativa, en este caso, el ayuntamiento deberá notificarle a la SEGUOT y al fraccionador o promotor su opinión, señalándole a éste que cuenta con 15 días hábiles para subsanar las observaciones, de no hacerlo se le informará a la SEGUOT que se considera improcedente la solicitud y que deberá incluirse esa opinión en el proyecto de dictamen que se presente a la Comisión Estatal o que adopte la SEGUOT para que resuelva en definitiva.

Una vez solventadas las observaciones, el ayuntamiento respectivo informará a la SEGUOT la opinión definitiva.

ARTÍCULO 569.- En el supuesto de que la opinión del ayuntamiento respectivo con relación a una solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial difiera de la que adopte la SEGUOT, se deberá resolver en definitiva por la Comisión Estatal, en cuyo proyecto de dictamen se incluirá esa situación.

ARTÍCULO 570.- A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el proyecto de dictamen sobre la solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la SEGUOT podrá solicitar, en su caso, la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes, en cada uno de los aspectos técnicos que se requieran incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

En caso de que en los documentos recibidos se señale que existen discontinuidades geológicas, la SEGUOT tendrá la obligación de enviar una copia del estudio al Instituto del Agua, para que sea integrado al sistema de información de las discontinuidades geológicas detectadas y/o para que emita su opinión al respecto.

ARTÍCULO 571.- Las opiniones técnicas a que se refiere el artículo anterior, deberán ser proporcionadas en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción respecto a la solicitud. En caso de que la hubiera, la SEGUOT valorará si se suspende el trámite hasta en tanto el solicitante las subsane o se incluyan como observación dentro del proyecto de dictamen.

ARTÍCULO 572.- Una vez que la SEGUOT determine la viabilidad de la solicitud, previa opinión del ayuntamiento respectivo, le informará al fraccionador o promotor para que le presente, los siguientes documentos ajustados o complementarios, para integrarlos al dictamen que corresponda:

I.- Designación, aceptación y constancia emitida por el ayuntamiento que acredite la vigencia del perito como responsable de la obra;

II.- Los siguientes documentos técnicos:

1.- Plano de vialidad a escala 1:1,000, marcando:

a) Los ángulos de intersección de los ejes;

b) Distancia entre los ejes; y

c) Las secciones transversales a escala 1:100 de las calles o vialidades;

2.- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de agua potable, avalado por el organismo operador, en el que se indique:

a) Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías; y

b) Cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;

3.- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de alcantarillado avalado por el organismo operador, en el que se indique:

a) Tipo de material, diámetros, longitudes y pendientes de tuberías;

b) Pozos de visita, con detalle de dimensiones;

c) Cota de plantilla y cota de terreno en los cruceros y cambios de dirección; y

d) Localización de la descarga o descargas;

4.- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de electrificación y alumbrado público, avalado por la Comisión Federal de Electricidad. Adicionalmente el alumbrado público deberá estar avalado por el área de servicios públicos del ayuntamiento respectivo, en el que se indique:

a) Estructuras que componen la red;

b) Tipo de cableado y especificaciones; y

c) Especificaciones del alumbrado público;

5.- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de reutilización de las aguas grises y de lluvia, para el caso de condominios horizontales mayores de 5,000 m2 y, fraccionamientos de tipo medio, residenciales o industriales, cuando así lo determine el ayuntamiento respectivo;

6.- Plano, memoria descriptiva y de cálculo del proyecto de escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas;

7.- Planos con especificaciones y memorias de cálculo de planta de tratamiento cuando el ayuntamiento determine que no es factible conectarse al drenaje municipal, avalados por la Comisión Nacional del Agua, el organismo operador correspondiente y el INAGUA; y

8.- Especificaciones para las diversas obras de urbanización conforme a las normas correspondientes, incluyendo el diseño de pavimentos conforme al estudio de mecánica de suelos;

III.- En caso de que sea convenida parcialmente el área de donación de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 528 de este Código, se deberá presentar la propuesta de dotar de equipamiento urbano y/o infraestructura; proporcionando a detalle el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo del mismo, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

IV.- Dictamen en materia de impacto ambiental cuando sea requerido y no se haya presentado en la solicitud;

V.- Autorización de la autoridad ambiental competente del cambio de uso forestal a urbano del terreno o terrenos objeto de la solicitud, cuando sea requerido y no se haya presentado en la solicitud;

VI.- En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos complementarios citados, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos:

a) Plano de lotificación a escala 1:1,000, que señale:

1.- Propuesta de nomenclatura de las vialidades;

2.- Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos, incluyendo los de donación y restricciones o afectaciones en su caso;

3.- La localización de las áreas verdes; y

4.- Los usos o destinos del suelo con cuadros de superficies y restricciones o afectaciones en su caso; y

b) Memoria descriptiva que indique las medidas y colindancias de todos los lotes del fraccionamiento, señalando a que manzana pertenecen; y

VII.- En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir:

a) El plano de zonificación y la memoria descriptiva de predios, medidas y colindancias y tabla de indivisos, que contenga en su caso además, los siguientes proyectos:

1.- De casetas de vigilancia;

2.- De bardas;

3.- De construcción de áreas comunes; y

4.- De fachada y de accesos.

Una vez autorizado el proyecto, en caso de que el condominio cuente con cualquiera de los elementos antes descritos, deberá contar con licencia de construcción expedida por el ayuntamiento respectivo, conforme a este Código y al Código Municipal aplicable.

b) Memoria descriptiva general de las especificaciones de construcción; y

c) Memoria descriptiva de la infraestructura hidráulica y sanitaria, debiendo cada condómino tener su toma de agua, medidor y descarga domiciliaria individual.

Los planos y memorias de cálculo señaladas en este Artículo deberán ser avalados por el perito responsable o especializado, según corresponda.

Cuando a juicio de la SEGUOT o a solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, las características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dicha dependencia considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, esta lo indicará al solicitante por no ser necesarios en el caso concreto. La SEGUOT podrá solicitar la opinión del ayuntamiento respectivo para resolver sobre estos asuntos.

ARTÍCULO 573.- Contando con todos los requisitos y documentos que establece el artículo anterior, así como con la opinión del ayuntamiento respectivo y en su caso, de las opiniones de los demás organismos competentes, la SEGUOT integrará el proyecto de dictamen de procedencia o improcedencia de la solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mismo que se remitirá al interesado en caso de que se requiera realizar correcciones o modificaciones, con objeto de que este se ajuste a los requisitos, especificaciones y obligaciones que se le establezcan en el proyecto de dictamen de referencia, disponiendo de un plazo no mayor de 30 días hábiles para contestar, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se le notifique el requerimiento respectivo; si el solicitante no realiza las correcciones o modificaciones requeridas, la solicitud quedará como no presentada.

ARTÍCULO 574.- El proyecto de dictamen que elabore la SEGUOT para someter a la consideración de la Comisión Estatal la autorización o rechazo en su caso, de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá contener como mínimo, lo siguiente:

I.- La propuesta de la nomenclatura del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y su clasificación conforme a lo dispuesto en este Código;

II.- El nombre o denominación del propietario;

III.- El nombre del representante legal, en caso de existir;

IV.- El perito responsable de las obras de urbanización;

V.- La ubicación del proyecto;

VI.- La siguiente información y datos técnicos:

a) Cuadro de superficies y sus diferentes usos o destinos;

b) Sistema del agua potable;

c) Sistema de alcantarillado y/o saneamiento;

d) Especificaciones de los pavimentos, banquetas, guarniciones y placas de nomenclatura; y

e) Sistema de electrificación y alumbrado público;

VII.- Opiniones técnicas del proyecto;

VIII.- Documentación legal;

IX.- Determinación de obligaciones fiscales estatales y municipales;

X.- Determinación del monto de la garantía de las obras de urbanización;

XI.- Observaciones y disposiciones generales del proyecto;

XII.- Etapas de urbanización;

XIII.- Proyecto de resolución, y

XIV.- Medio de defensa que podrá hacer valer el fraccionador o promotor, en caso de que no esté

de acuerdo con el contenido de la resolución de la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 575.- Una vez elaborado el proyecto de dictamen que se someterá a la consideración de la Comisión Estatal, la SEGUOT deberá presentarlo previamente a la consideración del fraccionador o promotor y del perito responsable de las obras, para que conozcan sus características, condiciones y obligaciones, suscribiéndolo para acreditar su aceptación y efectos.

ARTÍCULO 576.- Contando en su caso, con los estudios y planos definitivos conforme al proyecto de dictamen, previamente aceptado por el fraccionador o promotor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, la SEGUOT gestionará que la solicitud de referencia sea incluida en el orden del día de la siguiente sesión de la Comisión Estatal, debiendo enviar el proyecto de dictamen a los integrantes de la Comisión Estatal cuando menos tres días hábiles previos a la sesión, para su conocimiento y análisis.

ARTÍCULO 577.- La Comisión Estatal en sesión plenaria aprobará o rechazará el proyecto de dictamen que sea sometido a su consideración por la SEGUOT, una vez que hubiera sido analizado, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas de planeación urbana.

En caso de ser rechazado y de proceder las correcciones se le informará al fraccionador o promotor que cuenta con un término de treinta días hábiles para llevarlas a cabo; una vez subsanadas, la SEGUOT realizará un nuevo proyecto de dictamen para que sea sometido de nuevo a la consideración de la Comisión Estatal en la siguiente sesión.

ARTÍCULO 578.- Toda resolución de la Comisión Estatal deberá ser suscrita por su Presidente, el Secretario Técnico y el Secretario de Actas. Dicha resolución se deberá sustentar en lo dictaminado por la Comisión Estatal, tomando en consideración la lista de asistencia que avale que existió quórum legal en la sesión.

ARTÍCULO 579.- Cuando se autorice un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, con el propósito de cumplir con un fideicomiso, el titular de la autorización lo será el fideicomitente o fideicomitentes, quienes responderán del cumplimiento de las obligaciones que se contengan en la autorización ante las instancias correspondientes.

ARTÍCULO 580.- El acta de la sesión de la Comisión Estatal en la cual se autoricen, modifiquen o revoquen fraccionamientos o condominios será publicada por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado.

En la sesión posterior de la Comisión Estatal, se validará el contenido del acta de la sesión anterior publicada en el Periódico Oficial del Estado y en su caso, se ordenará la publicación de las modificaciones que procedan que se hubieran observado y aprobado por los integrantes de la Comisión Estatal en sesión posterior.

ARTÍCULO 581.- La SEGUOT notificará al interesado la resolución de la Comisión Estatal, indicándole en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales estatales y municipales, al otorgamiento de donaciones, a las características y especificaciones de las obras de urbanización, a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización, así como a la entrega del proyecto definitivo y del plano de la lotificación o zonificación con las medidas físicamente reales y georeferenciadas.

En el supuesto que se hubiera autorizado al fraccionador o al promotor dotar de equipamiento urbano y/o infraestructura en las áreas de donación, también se le notificará las condiciones bajo las cuales se deberán realizar las obras respectivas.

ARTÍCULO 582.- El fraccionador o promotor del condominio entregará a la SEGUOT, dentro de los 60 días naturales siguientes en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio, mismo que deberá estar georeferenciado en coordenadas U.T.M. y en formato .dwg, que deberá incluir plano de rasantes para integrar totalmente el expediente, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Código y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado por las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 583.- Una vez autorizado el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se remitirá copia simple y digitalizada de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios al Registro Público de la Propiedad y al Instituto Catastral del Estado.

En el caso de los condominios, también se deberá de acompañar el reglamento de administración del condominio y la tabla de indivisos.

Los planos que se envíen al Instituto Catastral, deberán especificar la ubicación oficial y denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de todas las calles o vialidades interiores.

ARTÍCULO 584.- Cuando la solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial sea rechazada, se notificará al interesado los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole los medios de defensa y plazos legales correspondientes.

ARTÍCULO 585.- Tratándose de solicitudes para constituir desarrollos inmobiliarios especiales o el régimen de propiedad en condominio en terrenos hasta de 10,000 M2, o con menos de 50 predios, viviendas, departamentos, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, así como la modificación o extinción de todo tipo de condominios, compete exclusivamente a la SEGUOT resolver sobre las mismas, previa opinión del ayuntamiento respectivo.

La SEGUOT establecerá los criterios, requisitos, documentos requeridos y procedimientos para la tramitación de esas solicitudes, tomando en cuenta en lo conducente, lo que establece este Código para las solicitudes que se sometan a resolución de la Comisión Estatal.

ARTÍCULO 586.- Los fraccionadores o promotores podrán ceder los derechos y obligaciones respecto de la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mediante autorización de la SEGUOT, previo cumplimiento del cesionario de los requisitos legales procedentes que establecen los artículos 562 y 572 de este Código y habiendo entregado la totalidad de los documentos, memorias y planos del proyecto originalmente autorizado y cumplido con el pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales y escriturado las donaciones al municipio.

La SEGUOT no otorgará dicha autorización si el cesionario cuenta con antecedentes de incumplimiento, imputables a él, respecto a otros fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

La persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que le establecen este Código y la autorización respectiva al fraccionador o promotor original.

Para efecto de expedir la autorización la SEGUOT, deberá contar con la opinión favorable del ayuntamiento correspondiente, en los asuntos de su competencia.

ARTÍCULO 587.- La Comisión Estatal o la SEGUOT, podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, previo el cumplimiento de los requisitos legales y contando con la opinión del ayuntamiento respectivo, ajustándose la solicitud en lo conducente, a los requisitos y procedimientos que establecen los Artículos 562 y 572 de este Código.

La SEGUOT podrá resolver por el tipo, ubicación y extensión de la ampliación que se solicite, que el fraccionador o promotor la tramite como un nuevo fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, cumpliendo con lo dispuesto en este Código.

ARTÍCULO 588.- Los propietarios de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales o condominios, de cualquiera de los tipos señalados en este Código, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización deberán solicitar la regularización de los mismos, acompañando a la solicitud la documentación que este Código señala, independientemente de las responsabilidades y sanciones civiles, penales o administrativas a que se hagan acreedores en términos de las leyes aplicables.

La regularización deberá ajustarse en lo conducente, a lo dispuesto en los Artículos 562, 572, 585 y demás relativos de este Código.

CAPÍTULO III

De la Urbanización, Equipamiento y Prestación de Servicios

ARTÍCULO 589.- La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos o condominios, podrá autorizarse en las siguientes modalidades:

I.- Urbanización inmediata;

II.- Urbanización por etapas; y

III.- Urbanización progresiva.

ARTÍCULO 590.- La urbanización progresiva sólo se autorizará a instituciones gubernamentales, organismos públicos de vivienda o a asociaciones civiles sin fines de lucro coordinados con una institución gubernamental y únicamente en los fraccionamientos o condominios de interés social. En este caso, la supervisión de las obras de urbanización y del proyecto la realizará directamente la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo.

La infraestructura faltante que haya determinado la Comisión Estatal o la SEGUOT en su caso, deberá ser ejecutada por el fraccionador o promotor con la cooperación de los adquirentes de los lotes o predios, de conformidad con lo estipulado en los contratos de compra venta individuales y de acuerdo con el programa de urbanización autorizado por la Comisión Estatal o por la SEGUOT.

ARTÍCULO 591.- En la urbanización por etapas, las últimas pueden estar ligadas a la realización diferida de ciertas infraestructuras urbanas que permitan su conexión a las iniciales, sin que dichas obras rebasen el plazo máximo de ejecución de todas las etapas de cinco años.

ARTÍCULO 592.- El fraccionador o promotor ejecutará las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y en su caso del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establecen este Código, el proyecto definitivo aprobado y las que se establezcan en otras disposiciones jurídicas aplicables.

Es facultad de la SEGUOT, autorizar el calendario o programa de obras de urbanización, determinando la temporalidad para la ejecución de las mismas, de acuerdo a la superficie y las implicaciones del proyecto del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 593.- Obtenida la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el fraccionador o promotor del mismo contará con un plazo de 2 años para iniciar las obras de urbanización, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se le haya notificado dicha autorización; si vencido el plazo no se han iniciado dichas obras; se podrá conceder una prórroga por una única vez de un plazo máximo de un año adicional, en términos del Artículo 620 de este Código.

En el supuesto de que el fraccionador o promotor no inicie las obras de urbanización en el plazo referido o no concluya las obras de las etapas de urbanización, conforme a lo autorizado y dispuesto en este Código, la autorización concedida se revocará total o parcialmente por la Comisión Estatal o la SEGUOT en su caso, al vencimiento del plazo definitivo, previo procedimiento administrativo que realice la SEGUOT.

ARTÍCULO 594.- La SEGUOT al realizar el procedimiento de revocación de la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá considerar que no se afecten derechos de adquirentes o usuarios de lotes, predios, locales o áreas, así como el que queden inconclusas obras de urbanización y/o edificación necesarias para dar soporte y funcionalidad a otras etapas ya concluidas.

ARTÍCULO 595.- El fraccionador o promotor costeará por su cuenta, las obras de urbanización y/o edificación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que le señale la autorización respectiva, incluyendo en su caso, el equipamiento urbano, la infraestructura, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como, la plantación del arbolado en las vialidades, parques y zonas destinadas para ese fin.

ARTÍCULO 596.- La ejecución de las obras para dotar de equipamiento urbano y/o infraestructura complementarias a las áreas de donación municipales o predio municipal diverso, a que se refiere el artículo 528 de este Código, se sujetará al proyecto ejecutivo y programa de obra aprobado por el ayuntamiento respectivo.

Será requisito para la municipalización de un fraccionamiento, que el ayuntamiento respectivo, hubiera recibido de plena conformidad dicho equipamiento e infraestructura complementaria.

ARTÍCULO 597.- En caso de que al desarrollar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial se construyan obras que no den servicio exclusivo al mismo, constituyendo por tanto equipamiento urbano y/o infraestructura de la zona correspondiente, el fraccionador o promotor que las ejecute tendrá derecho a recuperar de otros desarrolladores que la pretendan utilizar, una parte proporcional del costo, en función del beneficio recibido por cada una de la partes.

ARTÍCULO 598.- La autorización de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, incluye la construcción para urbanizar los terrenos correspondientes.

Las edificaciones habitacionales, de equipamiento o de otro tipo, requerirán de los permisos o licencias de construcción expedidas por los ayuntamientos conforme a sus códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 599.- La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil, ingeniero arquitecto o arquitecto, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como perito responsable de obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial; para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito.

ARTÍCULO 600.- El perito responsable designado para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso del equipamiento urbano e infraestructura y en su caso, los peritos especializados, serán responsables solidarios de todas las obligaciones que el fraccionador o promotor acepte, con relación a dichas obras, de acuerdo con este Código.

Adicionalmente a las obligaciones que les imponen a los peritos responsables de obra el Artículo 220 de este Código, tratándose de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Coordinar la supervisión de las obras de urbanización, con las unidades externas de supervisión, debiendo reportar de inmediato cualquier anomalía a la misma, al ayuntamiento respectivo o en su caso a la SEGUOT;

II.- Emitir dictamen conforme a los lineamientos establecidos por la SEGUOT, en el que se avale la expedición de la autorización de promoción, venta o renta de lotes, predios, locales o áreas;

III.- Expedir dictamen conforme a los lineamientos indicados por el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT que justifique la municipalización de un fraccionamiento o la entrega de las obras de urbanización a la asamblea de condóminos;

IV.- Suscribir las actas de municipalización de los fraccionamientos o en su caso, de subdivisiones;

V.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones con relación a los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales en el libro de bitácora, y en su caso en el formato digital de la misma; y

VI.- Las demás obligaciones que les impongan este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 601.- Las unidades externas de supervisión, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y en su caso de edificación, conforme a los lineamientos establecidos por el dictamen de autorización de la Comisión Estatal, de la SEGUOT o del ayuntamiento respectivo en caso de los supuestos previstos en el artículo 414 de este Código, así como por la normatividad de la materia;

II.- Encontrarse certificada por un organismo de normalización y certificación de carácter nacional que haya determinado la SEGUOT y los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Federal sobre Metrología y Normalización;

III.- Renovar la certificación correspondiente con la periodicidad requerida;

IV.- Atender con toda diligencia las observaciones y requerimientos que le realice la SEGUOT y los ayuntamientos;

V.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y periodicidad que determinen las reglas expedidas por el Ejecutivo del Estado, la SEGUOT y los ayuntamientos;

VI.- Informar quincenalmente a la SEGUOT, respecto del avance de las obras de urbanización, en lo referente a la compatibilidad de las mismas conforme a lo autorizado y al ayuntamiento correspondiente en la misma periodicidad, en lo referente a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados;

VII.- Verificar el cumplimiento del calendario de obras de urbanización y en su caso, edificación, reportando a la SEGUOT y al ayuntamiento respectivo los retrasos o incumplimientos;

VIII.- Verificar la presencia de los residentes de obras y las visitas de los peritos responsables de las mismas o peritos especializados en su caso, que deberán hacerse constar en el libro de bitácora correspondiente;

IX.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones con relación a los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales en el libro de bitácora, y en su caso, en el formato digital de la misma;

X.- Emitir dictamen conforme a los lineamientos establecidos por la SEGUOT, en el que su caso se avale la expedición de la autorización de promoción, venta o renta de lotes, predios, locales o áreas;

XI.- Expedir dictamen conforme a los lineamientos indicados por el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT que justifique la municipalización de un fraccionamiento o la entrega de las obras de urbanización a la asamblea de condóminos;

XII.- Suscribir las actas de municipalización de los fraccionamientos y en su caso, de subdivisiones; y

XIII.- Las demás determinadas por este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 602.- El fraccionador o promotor solicitará por escrito a la SEGUOT la autorización para iniciar las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado.

ARTÍCULO 603.- Para que la SEGUOT le expida al fraccionador o promotor la autorización de inicio de obras de urbanización, este debe cumplir previamente con las obligaciones que le señala este Código y la autorización respectiva, y además en el expediente correspondiente se deberá acreditar la siguiente documentación:

I.- Proyecto o testimonio notarial de escrituración de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas, avalado por el ayuntamiento respectivo;

II.- Comprobante de pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales;

III.- Garantía vigente de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano e infraestructura;

IV.- Licencia de construcción de las obras de urbanización expedida por el ayuntamiento respectivo;

V.- Ratificación o designación y aceptación del perito responsable de las obras de urbanización;

VI.- Designación del residente de las obras de urbanización;

VII.- Proyecto ejecutivo de la urbanización autorizado por la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo;

VIII.- Calendario de las obras de urbanización aprobado por la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo, firmado por el fraccionador o su representante legal, así como el perito responsable de las obras;

IX.- Proyecto ejecutivo de las redes de agua potable, alcantarillado, saneamiento y pluvial, aprobado por el ayuntamiento respectivo o en su caso por el INAGUA;

X.- Proyecto ejecutivo de la red de electrificación, aprobado por la Comisión Federal de Electricidad y proyecto de alumbrado público aprobado por el ayuntamiento respectivo;

XI.- Que no existan condicionantes u obligaciones pendientes de cumplir o documentos por entregar, cuando en su caso se hubieran señalado en la autorización de la Comisión Estatal o de la SEGUOT, según sea el caso;

XII.- Opinión favorable del ayuntamiento respectivo; y

XIII.- En el caso de que se hubieran autorizado las obras de urbanización por etapas, dictamen emitido por la SEGUOT y el ayuntamiento respectivo, que acredite que la etapa inmediata anterior de las obras de urbanización tiene un avance mínimo del 70%, acompañado del dictamen del perito responsable de las obras y de la unidad externa de supervisión correspondiente, tomando en cuenta lo dispuesto en el Artículo 622 de este Código.

La SEGUOT podrá en coordinación con el ayuntamiento respectivo, requerir en su caso por etapas, el cumplimiento de las obligaciones y documentación que se requiere conforme a lo dispuesto en este artículo, con excepción del pago de los derechos derivados de la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que deberá estar cubierta en su totalidad.

ARTÍCULO 604.- El fraccionador o promotor contará con el plazo que le indiquen las leyes de ingresos estatal o municipales, según sea el caso, para enterar las obligaciones fiscales que correspondan, en su defecto deberán enterarlas antes de que inicien los trabajos de urbanización autorizados para el fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las obligaciones fiscales correspondientes a la supervisión de las obras de urbanización se

fijarán y cubrirán por cada una de estas, tomando como base el presupuesto actualizado de dichas obras de urbanización de la etapa correspondiente.

ARTÍCULO 605.- Una vez que la SEGUOT compruebe que en el expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial se encuentra la documentación referida en el artículo anterior y en su caso, cuente con la opinión favorable del ayuntamiento respectivo para que se emita la resolución respecto del inicio de las obras de urbanización, dicha dependencia estatal tendrá un plazo de 5 días hábiles contado a partir de que recibió la mencionada opinión para expedir la correspondiente resolución al respecto.

Para efecto de que la SEGUOT solicite al ayuntamiento respectivo su opinión para en su caso resolver sobre el inicio de las obras de urbanización solicitado, previamente deberá encontrarse integrado el expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a lo establecido en el Artículo anterior.

Dicha opinión deberá ser emitida en un plazo máximo de 5 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud respectiva. Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se haya obtenido la opinión técnica mencionada o no se hubiera solicitado una prórroga razonable, se entenderá que el ayuntamiento respectivo no tiene objeción para que la SEGUOT resuelva sobre el inicio de obras de urbanización solicitado.

En el supuesto que no se emita esa autorización o no se justifique la negativa dentro del plazo indicado por parte de la SEGUOT, el fraccionador o promotor entenderá que la misma fue autorizada y por tanto podrá iniciar con las obras de urbanización, conforme a lo dictaminado en la autorización respectiva y de acuerdo al tipo de urbanización que se deriva de la misma.

ARTÍCULO 606.- El fraccionador o promotor podrá solicitar el permiso o licencia de construcción al ayuntamiento respectivo, una vez que se le hubiera autorizado el inicio de las obras de urbanización de su fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que le autorice la edificación de prototipos muestra de viviendas, departamentos o locales, la construcción de sus oficinas de comercialización y de accesos principales y monumentales, sin que esto represente la posibilidad de realizar actos de publicidad, promoción y venta. El ayuntamiento respectivo, resolverá sobre esta solicitud, considerando los antecedentes de cumplimiento de obligaciones del fraccionador o promotor con relación a otros proyectos que haya realizado en el Estado.

ARTÍCULO 607.- La supervisión única que se realice en la construcción y urbanización de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales por parte de las unidades externas de supervisión, constará de las siguientes partes:

a) Supervisión de compatibilidad de proyecto: que consistirá en que las obras sean compatibles al proyecto autorizado; y

b) Supervisión de obra: la cual será respecto a la calidad y especificaciones de los materiales, obras y servicios realizados; así como, la construcción del equipamiento urbano e infraestructura complementarios en caso de que se hubiera sustituido por una parte de la donación o a cuenta de obligaciones fiscales municipales.

Las unidades externas de supervisión informarán quincenalmente a la SEGUOT y al ayuntamiento respectivo, respecto del avance de las obras de urbanización y de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados.

Incluso la supervisión única podrá comprender el proceso de edificación de vivienda de carácter social y económica, y por tanto los sistemas y procedimientos de asignación de la misma deberán ligarse y coordinarse para esos efectos con los implementados por los diversos organismos promotores o que financian vivienda.

ARTÍCULO 608.- El fraccionador o promotor atenderá las indicaciones que se deriven de la supervisión que realice la unidad externa de supervisión respectiva o en su caso de la supervisión estatal y/o municipal; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la SEGUOT y al ayuntamiento respectivo que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, tanto de la unidad externa de supervisión como de la SEGUOT y del ayuntamiento respectivo, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o promotor, proponerlas por escrito ante la SEGUOT, quien con la opinión del ayuntamiento respectivo resolverá según proceda.

ARTÍCULO 609.- El fraccionador o promotor realizará y reportará de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas al ayuntamiento respectivo y a la unidad externa de supervisión de acuerdo al proyecto definitivo y a las que en su caso, les sean solicitadas, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora, lo cual incluso se podrá realizar en formato digital.

ARTÍCULO 610.- El fraccionador o promotor entregará por escrito a la SEGUOT, al ayuntamiento respectivo y a la unidad externa de supervisión informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización y reportes de laboratorio de control de calidad, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.

Respecto de las obras de equipamiento urbano e infraestructura complementarios que en su caso se encuentren ejecutando, deberá entregar el in-

forme con la misma periodicidad al ayuntamiento respectivo.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o promotor por los supervisores autorizados, tanto de la SEGUOT y de los ayuntamientos, como de las unidades externas de supervisión; asimismo, deberá adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el periodo correspondiente.

Los laboratorios contratados por los fraccionadores o promotores, deberán encontrarse debidamente certificados por organismos competentes en esa materia.

ARTÍCULO 611.- El fraccionador o promotor mantendrá en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el ayuntamiento respectivo hasta la conclusión total de las obras de urbanización. La citada bitácora podrá adicionalmente ser en formato digital.

El personal autorizado por la SEGUOT, el ayuntamiento respectivo y la unidad externa de supervisión, deberá realizar las anotaciones correspondientes en el libro de bitácora, o en el formato digital respectivo.

ARTÍCULO 612.- Como parte de los requisitos que debe cumplir para que la SEGUOT le otorgue la autorización de inicio de obras de urbanización, el fraccionador o promotor, deberá constituir garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal respectiva, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y en su caso del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, así como el que cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asumió conforme a este Código y la resolución correspondiente de la Comisión Estatal. Dicha garantía podrá consistir a juicio del ayuntamiento respectivo, en:

I.- Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del 40% del presupuesto total o por etapas de las obras de urbanización y en su caso del equipamiento urbano y la infraestructura complementarios;

II.- Hipoteca de inmuebles que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior, sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente; o

III.- Depósito en efectivo por el 15% del presupuesto total de las obras de urbanización y en su caso, adicionalmente del equipamiento urbano y la infraestructura complementarios.

ARTÍCULO 613.- Cuando la Comisión Estatal resuelva que un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de urbanización de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que esta se pretenda iniciar.

En lo que corresponde a la garantía del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, esta se constituirá en la etapa del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que se vaya a construir, conforme a lo determinado por el ayuntamiento respectivo o si se trata de un terreno municipal diverso, antes de iniciar las obras correspondientes.

ARTÍCULO 614.- Tratándose de garantías hipotecarias estas podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado o en terrenos diferentes propiedad del fraccionador o promotor o de un tercero los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio.

El ayuntamiento respectivo requerirá a costa del fraccionador o promotor la valuación por perito autorizado de los inmuebles que se den en garantía de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 612 de este Código a efecto de que cubran el 40% del presupuesto total o parcial por etapas del valor de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 615.- La garantía a que se refiere el Artículo 612 de este Código, no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la fecha de municipalización, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

ARTÍCULO 616.- Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promotor solicitará al ayuntamiento respectivo, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominios en que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo, será responsable ante los condóminos, de que las obras de urbanización correspondiente, se encuentren en buen estado y los servicios urbanos respectivos se presten suficiente y adecuadamente.

La asamblea general de condóminos, acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio, cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 617.- El ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el fraccionador o promotor hubiera incurrido en cualquiera de los siguientes supuestos:

I.- No cumpla con el calendario de obras de urbanización autorizado; independientemente de que en su caso se revoque parcialmente la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en este Código y en la autorización respectiva;

III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la super-

visión realizada por ellas mismas o por las unidades externas de supervisión, durante la ejecución de las obras; o

IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Código.

ARTÍCULO 618.- El ayuntamiento respectivo, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización y en su caso de edificación del equipamiento urbano que no haya ejecutado o corregido el fraccionador o promotor.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización y del equipamiento urbano o infraestructura complementarios cuando se hubiera requerido, el fraccionador o promotor estará obligado a sufragar los recursos que sean necesarios y adicionales.

Si el ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano o infraestructura a que se refiere el primer párrafo de este artículo con recursos propios por ser insuficientes las garantías; los gastos que se deriven se harán efectivos como si se trataran de créditos fiscales, en términos de la legislación fiscal aplicable.

Lo anterior, independientemente de la imposición de las responsabilidades, sanciones administrativas, civiles o penales correspondientes.

ARTÍCULO 619.- Tomando en cuenta lo dictaminado por la supervisión realizada por la unidad externa de supervisión o directa de las autoridades competentes, el ayuntamiento respectivo y la SEGUOT, deberán formular de manera conjunta, un dictamen técnico previo a que se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización y/o edificación a fin de fundamentar que el fraccionador o promotor incurrió en cualquiera de las situaciones señaladas en el Artículo 617 de este Código.

Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promotor, para que alegue lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 620.- En caso de que el fraccionador o promotor no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado y conforme al calendario de obras correspondiente, podrá solicitar a la SEGUOT y al ayuntamiento respectivo, con un mes de anticipación y por escrito la prórroga que considere necesaria, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso; los cuales dictaminarán conjuntamente sobre la procedencia de dicha petición, misma que se podrá otorgar siempre que la prórroga no exceda del 50% del plazo originalmente autorizado y que el fraccionador o promotor actualice los documentos que la SEGUOT y el ayuntamiento consideren convenientes.

En cuanto a la solicitud de prórroga para la ejecución del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, el fraccionador o promotor, dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, la deberá solicitar al ayuntamiento respectivo, quien resolverá lo que corresponda.

ARTÍCULO 621.- Cuando el fraccionador, promotor del condominio, de un predio subdividido o de un desarrollo inmobiliario especial, haya ejecutado obras, equipamiento urbano, infraestructura, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto a este Código, en los códigos municipales, en los programas, en la autorización respectiva o en las demás disposiciones jurídicas aplicables, la SEGUOT y/o el ayuntamiento respectivo podrán ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promotor, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando este no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente, generándose a su cargo un crédito fiscal.

ARTÍCULO 622.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que esta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición, salvo lo dispuesto en el Artículo 603 de este Código.

En el caso de fraccionadores o promotores que hubieren cumplido con todas sus obligaciones derivadas de la autorización expedida a su favor, se podrá autorizar por la SEGUOT, previa opinión favorable del ayuntamiento respectivo y cumpliendo con los requisitos señalados en este Código, el inicio de la etapa de obra de urbanización siguiente, siempre y cuando la etapa que se esté desarrollando presente un avance en la ejecución de las obras de cuando menos el 70%.

Cuando en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

En lo que corresponde a la ejecución de las obras e instalaciones para el equipamiento urbano e infraestructura complementarios que en su caso se hubiera sustituido por una parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, las mismas iniciarán conforme a lo que dictamine el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 623.- Una vez concluida la totalidad, una etapa o parcialmente las obras de urbanización, el fraccionador o promotor, solicitará por escrito al ayuntamiento respectivo y a la SEGUOT, los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras total o parcialmente, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado.

En el supuesto que el fraccionador o promotor hubiera realizado obras e instalaciones de equipamiento urbano y/o infraestructura complementarios en sustitución de una parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, el dictamen de conclusión lo expedirá únicamente el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 624.- Los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, tendrán por objeto verificar que el fraccionador o promotor, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Código, ejecutado las obras de urbanización y en su caso el equipamiento urbano e infraestructura complementaria, conforme a las especificaciones y calidad previstas en el proyecto definitivo del fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio autorizado. Esos dictámenes serán expedidos tomando en cuenta lo dictaminado por las unidades externas de supervisión, los supervisores de las dependencias y entidades estatales o municipales, los peritos responsables de obra, los peritos especializados y la documentación del expediente correspondiente.

ARTÍCULO 625.- Los dictámenes técnicos correspondientes serán expedidos por el ayuntamiento y la SEGUOT coordinadamente, debiéndose hacer del conocimiento del fraccionador o del promotor; además en su caso, de la asociación de colonos o de la administración del condominio.

En el caso de que los dictámenes técnicos no aprueben la totalidad de las obras de urbanización o en su caso del equipamiento urbano e infraestructura complementaria, el fraccionador o promotor deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dichos dictámenes, para que posteriormente solicite los dictámenes definitivos.

ARTÍCULO 626.- Tratándose de condominios, los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, en ningún caso implican la municipalización de los mismos, ya que únicamente justifican la factibilidad para que el promotor haga la entrega de la administración y mantenimiento de los bienes comunes, infraestructura, equipamiento y prestación de los servicios a los condóminos y a su vez la obligación de estos de recibirlos.

En lo que corresponde a los condominios, la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

En el caso de condominios, el sistema de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales, podrá ser entregado al ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 627.- Expedido el dictamen técnico jurídico que determine que las obras de urbanización que dotaron de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos a un condominio, así como el que el promotor cumplió con todas sus obligaciones y existiera negativa de los condóminos para recibirlas, el promotor podrá recurrir a las instancias judiciales para realizar la entrega de las mismas, previa intervención de la instancia de mediación o las procuradurías previstas en este Código.

ARTÍCULO 628.- Tan pronto como queden concluidas satisfactoriamente las obras de urbanización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y estén en uso los servicios básicos, el ayuntamiento respectivo se dirigirá al Instituto Catastral del Estado a efecto de que proceda a asignar un nuevo valor catastral a dicha zona, de acuerdo con las obras de urbanización realizadas.

ARTÍCULO 629.- En el caso de los fraccionamientos ubicados en la Ciudad Capital del Estado, la perforación y equipamiento de los pozos de agua potable que se requieran, será realizada directamente por el ayuntamiento respectivo, a costa del fraccionador, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua le determine. El ayuntamiento, igualmente, administrará y se hará cargo del mantenimiento de las fuentes de abastecimiento, lo mismo que de las redes de distribución y demás partes del sistema de agua potable, conforme sean puestas en operación, aun cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

Para cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, antes de que se autorice el inicio de obras de urbanización, el fraccionador deberá depositar en la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal, el importe del presupuesto de perforación y equipamiento de los pozos necesarios en su fraccionamiento, sin perjuicio de las diferencias de costo que eventualmente se presentaren, mismas que deberán cubrirse en su oportunidad, previa justificación de las mismas.

ARTÍCULO 630.- La constitución del régimen de propiedad en condominio se autorizará en predios que cuenten con los servicios urbanos indispensables, como son:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales;

III.- Energía eléctrica;

IV.- Alumbrado público;

V.- Las vialidades públicas o de uso común que permitan la circulación y acceso adecuado de peatones y vehículos; y

VI.- Equipo de limpia, aseo y mantenimiento de áreas comunes.

ARTÍCULO 631.- Para los efectos del Artículo anterior, también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio de la Comisión Estatal o de la SEGUOT, previa opinión del ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 632.- Los servicios a que se refieren los Artículos 630 y 631 de este Código, serán prestados permanentemente por la administración del condominio o promotor, con las cuotas y aportaciones de los condóminos, por lo que no serán responsabilidad del ayuntamiento respectivo; salvo los servicios que hubiera recibido el Municipio, conforme a lo establecido en este Código.

En razón de lo anterior, el reglamento de administración del condominio, deberá contemplar las

medidas que se adoptarán para que los condóminos cumplan con la obligación de cubrir las cuotas para la prestación de los servicios comunes y en su caso la suspensión de su prestación.

ARTÍCULO 633.- La SEGUOT y el ayuntamiento respectivo exigirán que la prestación de los servicios en los condominios se haga de manera adecuada, oportuna y suficiente por parte de los promotores o la administración de los mismos, de acuerdo a la autorización correspondiente y conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.

El dictamen de la autorización correspondiente, determinará las especificaciones y características de construcción de la infraestructura y equipamiento que se requiera en el condominio.

ARTÍCULO 634.- Las vialidades interiores de uso común de los condominios deberán tener las características, especificaciones y anchura de sus equivalentes en los fraccionamientos, especialmente los pavimentos de concreto hidráulico, con excepción de los condominios campestres, agropecuarios y especiales; además de los previstos en el Artículo 517 de este Código.

ARTÍCULO 635.- Los fraccionadores o promotores deberán garantizar en los términos de este Código, la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que sea suficiente a juicio del ayuntamiento respectivo.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, y la instalación de toma domiciliaria, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de alcantarillado con salida de albañal.

En todo caso, el ayuntamiento respectivo autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes. En el caso de fraccionamientos, esto no representa la municipalización de tales servicios.

CAPÍTULO IV

De los Derechos y Obligaciones de los Fraccionadores y Promotores de Condominios y de Desarrollos Inmobiliarios Especiales

ARTÍCULO 636.- Los fraccionadores o promotores gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que les señalan este Código, otras disposiciones jurídicas aplicables o la autorización específica para fraccionar o constituir el régimen de propiedad en condominio y el desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 637.- Los fraccionadores y promotores tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir con lo dispuesto en este Código, los códigos municipales, otras disposiciones jurídicas, los programas aplicables y en las autorizaciones respectivas;

II.- Ejecutar, en su caso y por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización y de equipamiento urbano e infraestructura que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que les hayan autorizado;

III.- Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

IV.- Donar al ayuntamiento, cuando así proceda, las superficies que les señale este Código y la autorización respectiva;

V.- Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal, salvo que se le hubiera autorizado sustituirlas por la dotación de equipamiento urbano y/o infraestructura;

VI.- Iniciar en tiempo las obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano y/o infraestructura, previa autorización de la SEGUOT y del ayuntamiento respectivamente;

VII.- Solicitar a SEGUOT la autorización del programa o calendario de obras de urbanización, presentando para ese efecto su propuesta correspondiente;

VIII.- Informar quincenalmente por escrito a los ayuntamientos, a la SEGUOT y a las unidades externas de supervisión del avance en la ejecución de las obras de urbanización;

IX.- Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por la SEGUOT, los ayuntamientos y las unidades externas de supervisión, les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

X.- Informar por escrito a los ayuntamientos, la SEGUOT y la unidad externa de supervisión, según corresponda, respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento, condominio, o desarrollo inmobiliario especial;

XI.- Solicitar a la SEGUOT la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, en el caso de fraccionamientos, así como de los predios, departamentos, viviendas, casas, locales o áreas cuando se trate de condominios, y enajenarlos de acuerdo a las características que le establecen este Código y la autorización respectiva;

XII.- Garantizar que todo adquirente de un inmueble tenga información suficiente con relación a las discontinuidades geológicas que hubiera en el lote o predio o cercanas a este, así como de las obligaciones y derechos que adquieran como colono, condómino o usuario;

XIII.- Informar al adquirente o usuario de un inmueble el total de las características que tendrá el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, aprobado por la Comisión Estatal o en su

caso por la SEGUOT; así como, los usos o destinos del suelo que se permitirán en los lotes, predios o áreas;

XIV.- Realizar las anotaciones correspondientes en el Libro de Bitácora, así como en el formato digital;

XV.- Los promotores deberán registrar ante las procuradurías el acta constitutiva del condominio así como su reglamento de administración; y

XVI.- Las demás que le señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 638.- Cuando el fraccionador o promotor haya construido a su cargo la infraestructura y equipamiento de las redes de agua potable y alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, estará exento de pagar derechos estatales y/o municipales de conexión a dichas redes.

ARTÍCULO 639.- De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, el ayuntamiento respectivo determinará las áreas de donación que conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico e infraestructura, deban transferirle los promotores.

ARTÍCULO 640.- Para los efectos del artículo anterior, las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico y áreas verdes en los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, serán los siguientes:

I.- Tratándose de condominios verticales habitacionales, que se compongan de 50 o más departamentos o viviendas, el promotor deberá donar a favor del ayuntamiento, como mínimo, una superficie de terreno debidamente urbanizada, equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento o vivienda;

II.- Tratándose de condominios horizontales habitacionales, que cuenten con una superficie superior a los 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios, viviendas o casas, el promotor deberá donar a favor del ayuntamiento respectivo el 10% del área total del terreno;

III.- Tratándose de condominios horizontales o verticales comerciales, industriales o especiales, y cuenten con una superficie mayor de 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más locales o predios, el promotor deberá donar a favor del ayuntamiento respectivo, el 5% de la superficie neta vendible del terreno;

IV.- Tratándose de condominios mixtos habitacionales, comerciales, industriales o de servicios o especiales que cuenten con una superficie mayor a los 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios, departamentos, viviendas, casas o locales, el promotor deberá donar al ayuntamiento respectivo el 10% de la superficie vendible del terreno; y

V.- Tratándose de desarrollos inmobiliarios especiales, el promotor deberá donar a favor del ayuntamiento respectivo, el 5% de la superficie total del terreno.

Cuando se trate de condominios o desarrollos inmobiliarios especiales realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgamiento de donaciones a los municipios; teniendo las instancias promotoras la obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 641.- Del total de la superficie que deba donar el promotor al ayuntamiento respectivo, hasta un 30% de la misma se podrá ubicar dentro del condominio, la cual se deberá destinar exclusivamente sin posibilidad de modificación del destino, como área verde o espacio abierto y se considerará como un bien del dominio público del municipio respectivo, el cual se podrá otorgar en concesión gratuita a los condóminos por parte del ayuntamiento respectivo, siempre y cuando se comprometan a mantener esas áreas.

Respecto del resto del área de donación, hasta un 25% de esa superficie se podrá sustituir por la dotación de equipamiento urbano y/o infraestructura complementaria de carácter público o por obligaciones fiscales municipales, de acuerdo a lo previsto en este Código.

ARTÍCULO 642.- El fraccionador o promotor estará obligado a formalizar las donaciones a favor del ayuntamiento respectivo, en los lugares y superficies que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado le sean señalados, así como a escriturar las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano e infraestructura.

Respecto del equipamiento urbano también deberá entregar la posesión, títulos y facturas que acrediten la propiedad del mismo, a favor del ayuntamiento respectivo o de quien este indique.

ARTÍCULO 643.- Los fraccionadores y promotores deberán solicitar a la SEGUOT que les autorice la publicidad, promoción y venta o renta de lotes, predios, departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, por lo que deberán presentar la propuesta de su publicidad, la cual se deberá de apegar a las condiciones de la autorización respectiva, sin que resulte confusa para los probables adquirentes o usuarios de esos bienes, precisando en su caso la etapa de las obras de urbanización objeto de esa solicitud. En caso de no hacerlo, se hará acreedor a las sanciones que establece este Código.

Una vez autorizada la publicidad por la SEGUOT, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que exista autorización expresa de la misma SEGUOT.

ARTÍCULO 644.- La SEGUOT para efecto de expedir la autorización de la publicidad, promoción y venta o renta de los bienes indicados, deberá contar con la opinión favorable del ayuntamiento respecti-

vo, de la unidad externa de supervisión y del perito responsable de la obra, del que se desprenda entre otras situaciones que existe un avance de cuando menos del 30% en la ejecución de esas obras de urbanización del desarrollo correspondiente y que las mismas son compatibles con el proyecto autorizado. Esta autorización podrá otorgarse por etapas.

Además de los requisitos señalados anteriormente, para efecto de que la SEGUOT expida la autorización de publicidad, promoción y venta o renta de los bienes de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, en el expediente respectivo debe existir la siguiente documentación:

I.- Si se trata de un condominio, la escritura pública constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad, previa apertura de las claves catastrales que realice el Instituto Catastral;

II.- Si es fraccionamiento, la escritura pública de lotificación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, previa apertura de las claves catastrales que realice el Instituto Catastral;

III.- Que no existan condicionantes pendientes de cumplir, cuando en su caso se hubieran señalado en la autorización de la Comisión Estatal o de la SEGUOT, según sea el caso;

IV.- Si se realizó equipamiento e infraestructura complementarios en sustitución de una parte de la donación o de las obligaciones fiscales municipales, que se hubiera avanzado en las mismas conforme al calendario de obras respectivo;

V.- Que la garantía de las obras de urbanización se encuentre vigente; y

VI.- Escritura de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas inscritas en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad, de todo el fraccionamiento o condominio o en su caso de la etapa de urbanización correspondiente, si así fue aceptado por el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 645.- Una vez que la SEGUOT compruebe que en el expediente del fraccionamiento o condominio se encuentra la documentación referida en el artículo anterior y en su caso cuente con la opinión favorable del ayuntamiento respectivo, tendrá un plazo de cinco días hábiles contado a partir de que recibió la mencionada opinión para expedir la correspondiente autorización de promoción, venta o renta.

Para efecto de que la SEGUOT solicite al ayuntamiento respectivo su opinión para en su caso expedir la autorización de publicidad, promoción y venta o renta de referencia, previamente deberá encontrarse integrado el expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a lo establecido en el artículo anterior. Dicha opinión deberá ser emitida en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud respectiva. Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se haya obtenido la opinión técnica mencionada o no se hubiera solicitado una prórroga razonable, se entenderá que el ayuntamiento respectivo no tiene objeción para que la SEGUOT otorgue la autorización correspondiente.

En el supuesto que no se emita esa autorización o no se justifique la negativa dentro del plazo indicado por parte de la SEGUOT, el fraccionador o promotor entenderá que la misma fue autorizada y por tanto podrá iniciar con la difusión de su publicidad y la promoción y venta o renta de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas, locales, bodegas, naves industriales o áreas.

ARTÍCULO 646.- La autorización que expida la SEGUOT para la publicidad de los mencionados bienes, no incluye las licencias o permisos de anuncios que expiden los ayuntamientos conforme a las facultades que les otorga este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 647.- El Instituto Catastral del Estado, las oficinas municipales y el Registro Público de la Propiedad, no procederán a realizar ningún movimiento traslativo de dominio, hasta en tanto no se hubiera expedido la autorización de promoción y venta y la SEGUOT se la haya notificado a esas instituciones. Lo anterior con excepción de las relativas a las áreas de donación para los municipios y vías públicas.

ARTÍCULO 648.- El notario público que vaya a realizar la escrituración de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, deberá insertar en la escritura correspondiente los datos de la autorización para que se realizara la enajenación correspondiente.

ARTÍCULO 649.- Tratándose de fraccionamientos de interés social podrá autorizarse la venta de lotes siempre que exista la infraestructura mínima de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, guarniciones y banquetas para delimitar los niveles de las viviendas y futuros pavimentos.

En este caso, deberá existir convenio con el ayuntamiento respectivo, en el que se especificará si este o el fraccionador otorgarán los servicios públicos en caso de que estuviere habitado y no se hubiera municipalizado en los términos establecidos en este Código.

Para efectos del presente Artículo y tratándose de fraccionamientos, el ayuntamiento podrá prestar los servicios, reservándose la facultad de ejercer las acciones legales que procedan en caso de incumplimiento por parte del fraccionador.

ARTÍCULO 650.- En caso de que el fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio se ubique en la jurisdicción de dos o más municipios, se proyectará preferentemente una vialidad entre el límite de estos, las obligaciones del fraccionador o promotor, se distribuirán proporcionalmente a favor de cada uno de los ayuntamientos y las áreas de donación se deberán realizar en la proporción que les corresponda a cada uno de los municipios.

ARTÍCULO 651.- El fraccionador o promotor, durante el período de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial mantendrá un residente permanente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores en sus labores correspondientes, debiendo el fraccionador o promotor en todos los casos, informar por escrito a los ayuntamientos, a la SEGUOT y a la unidad externa de supervisión el nombre del o los residentes que señale para tal efecto.

ARTÍCULO 652.- Será a costa del fraccionador o promotor, los gastos derivados del otorgamiento del testimonio público, en el que se contengan las áreas de donación de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales a que se refiere este Código.

ARTÍCULO 653.- Los fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales podrán formalizar en escritura pública las donaciones por etapas, siempre y cuando así lo acepte el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 654.- Tomando en consideración lo estipulado por el Artículo 381 de este Código, el fraccionador mientras no municipalice el fraccionamiento, estará obligado a:

I.- Prestar los servicios de vigilancia;

II.- Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable, y alumbrado público;

III.- Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado y saneamiento, así como de las vías públicas;

IV.- Prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y

V.- Cuidar y conservar las áreas verdes del fraccionamiento.

El ayuntamiento correspondiente, podrá convenir con el fraccionador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, previo pago que realice el fraccionador, mientras no se municipalice el fraccionamiento.

TÍTULO NOVENO

DE LAS CONURBACIONES EN EL TERRITORIO DEL ESTADO

CAPÍTULO I

De las Conurbaciones

ARTÍCULO 655.- El fenómeno de la conurbación intraestatal se presenta cuando dos o más centros de población situados en territorios de dos o más municipios de un mismo Estado formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica.

ARTÍCULO 656.- El Estado y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, deberán planear y regular de manera conjunta y coordinada el fenómeno de la conurbación, para lo cual deberán celebrar un convenio, con apego a lo dispuesto en este Código y en las demás leyes aplicables.

ARTÍCULO 657.- Los convenios por los que se establezca la conurbación intraestatal, para que surtan sus efectos, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación en las localidades que correspondan.

ARTÍCULO 658.- En el caso de zonas de conurbación interestatal en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 659.- El Gobierno del Estado y los gobiernos de los municipios respectivos, deberán convenir la delimitación de una zona conurbada, cuando:

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

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

III.- Cuando solamente el crecimiento de uno de los centros de población provoque la continuidad física y demográfica con otro centro de población, ubicado en un municipio colindante.

ARTÍCULO 660.- El convenio que se celebre con base en lo previsto en el Artículo 656 contendrá:

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

II.- Los compromisos del Estado y de los municipios respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un programa de ordenación de la zona conurbada y metropolitana y/o el programa de desarrollo metropolitano;

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

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

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

ARTÍCULO 661.- El Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana Intraestatal, deberá contener las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo previsto en este Código.

ARTÍCULO 662.- Se declaran como materias de interés prioritario de las zonas conurbadas, y por lo tanto su atención corresponderá de manera conjunta y coordinada al Estado y los municipios involucrados los siguientes:

I.- La planeación urbana y el ordenamiento territorial;

II.- La infraestructura para la movilidad urbana incluido lo que se refiere a vías públicas, sistemas de transporte, estacionamientos, movilidad no motorizada y demás elementos que incidan y tengan efectos en la zona conurbada;

III.- La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos de suelo que incidan o tengan efectos en la zona conurbada;

IV.- El agua potable, saneamiento, reuso y manejo integral de aguas pluviales;

V.- La protección al medio ambiente y a la ecología en la zona conurbada;

VI.- El tratamiento y disposición de residuos sólidos municipales, industriales y peligrosos en la zona conurbada de que se trate;

VII.- La prevención de riesgos, las actividades industriales riesgosas, la atención a contingencias y la protección civil en la zona conurbada;

VIII.- Las zonas de colindancia o integración entre municipios conurbados;

IX.- La imagen urbana de la zona conurbada;

X.- El equipamiento e infraestructura urbana que sirva a la zona conurbada;

XI.- El suelo y las reservas territoriales de soporte a las políticas de desarrollo integral y funcional de los asentamientos humanos de la conurbación, que disminuyan las tendencias de crecimiento disperso y la afectación de áreas con alto valor ambiental; y

XII.- La densificación y uso eficiente del espacio.

CAPÍTULO II

De la Zona Conurbada y Metropolitana de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo

ARTÍCULO 663.- La Zona Conurbada de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo está determinada por convenio celebrado entre los órdenes de gobierno involucrados, con objeto de reconocer el fenómeno de metropolización, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en el espacio territorial de influencia de la Ciudad de Aguascalientes, la cual está conformada por la superficie total de los tres municipios.

ARTÍCULO 664.- La Zona Metropolitana está conformada por la zonas urbanas de las ciudades que la integran y la reserva de crecimiento prevista en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio correspondientes.

ARTÍCULO 665.- El Gobierno del Estado y los municipios respectivos a través de una Comisión de Conurbación conforme al Artículo 52 y 53 de este Código, deberán asumir las disposiciones contenidas en el presente artículo, a efecto de planear y regular conjunta y coordinadamente la Zona Conurbada y Metropolitana, con base al Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana y el Programa de Desarrollo Metropolitano conforme a lo siguiente:

I.- Acatar las resoluciones que en materia de usos y destinos del suelo y expedición de licencias y autorizaciones de construcción, subdivisión, fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, emita la Comisión Estatal, los ayuntamientos y en su caso la SEGUOT;

II.- Formular, actualizar, aprobar y en su caso modificar el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, gestionando y evaluando su debido cumplimiento;

III.- Apoyar a los ayuntamientos de la Zona Conurbada en la elaboración, actualización, y/o adecuación de sus diversos programas de desarrollo urbano municipales, atendiendo a las directrices que marque el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo y el Programa de Desarrollo Metropolitano;

IV.- Promover la programación de inversiones para atender las prioridades contenidas en el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo y el Programa de Desarrollo Metropolitano;

V.- Decidir en forma definitiva el criterio o resolución que deba prevalecer para el desahogo de una decisión particular;

VI.- Crear subcomisiones o grupos de asesoramiento necesarios, a los que se les asignarán sus atribuciones en el reglamento interior respectivo;

VII.- Analizar, valorar e integrar en su caso, las observaciones o propuestas que les formulen los habitantes de la Zona Conurbada, respecto al desarrollo urbano de dicha zona; y

VIII.- Planear, controlar y regular conjuntamente los centros de población de la zona conurbada, con base en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

CAPÍTULO III

Del Desarrollo Metropolitano

ARTÍCULO 666.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos correspondientes, acordarán cuando así lo consideren conveniente la ejecución conjunta de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos que les competen, la dimensión y los límites de una Zona Metropolitana, para la planeación y regulación del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 667.- Para integrar una Zona Metropolitana, el Estado y los municipios que la conformen, deberán celebrar un convenio de coordinación y establecer una agenda de prioridades metropolitanas,

conforme a los programas de ordenación de las zonas conurbadas y metropolitanas y los programas de desarrollo metropolitano. Los convenios de referencia deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación del Estado y deberá contener como mínimo:

I.- La definición de la cartera de proyectos a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo y sus fuentes de financiamiento como instrumentos de ejecución de los programas;

II.- La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento y la prestación de servicios públicos de nivel metropolitano que afecten o comprendan sus distintas jurisdicciones territoriales;

III.- La descripción de las acciones, inversiones, obras y servicios que el Estado y los municipios se comprometan a realizar, en el corto, mediano y largo plazo, para el cumplimiento y ejecución de los proyectos establecidos en los programas;

IV.- Los compromisos recíprocos para integrar una política de suelo y reservas territoriales dentro de la zona metropolitana para los distintos usos y destinos del suelo, particularmente para asegurar los derechos de vía de la vialidad interurbana, el equipamiento y la infraestructura de nivel metropolitano;

V.- Los mecanismos y criterios para homologar las regulaciones y normatividad urbana en la zona metropolitana; y

VI.- Los mecanismos de información, seguimiento, control y evaluación de la programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento.

ARTÍCULO 668.- Una vez que se haya celebrado el convenio de coordinación metropolitano, la Comisión de Conurbación, será el ente que coordinará las acciones que correspondan a la planeación y gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana.

La planeación y la gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana se sujetará a lo siguiente:

I.- Participarán de manera conjunta y coordinada el Estado y los municipios involucrados;

II.- Las acciones, inversiones, obras y servicios que se convengan serán obligatorias para el Estado y los municipios y dado a su carácter intermunicipal, y deberán ser consideradas en la elaboración y actualización de sus respectivos programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio; y

III.- Para la coordinación y ejecución de los distintos proyectos, obras, acciones, servicios e inversiones convenidas, se deberán constituir grupos interdisciplinarios integrados por el Estado y los municipios involucrados, mismos que serán coordinados por la SEGUOT, dichos grupos deberán informar periódicamente respecto de sus actividades a la comisión de conurbación respectiva por conducto de su Secretario Técnico.

ARTÍCULO 669.- En el caso de autorizarse recursos que fomenten el desarrollo metropolitano, de carácter federal, estatal o municipal, deberán destinarse prioritariamente a estudios, planes, evaluaciones, programas, proyectos, acciones, obras de infraestructura y equipamiento, ya sean nuevos, en proceso, o para completar el financiamiento de aquellos que no hubiesen contado con los recursos suficientes para su ejecución; los cuales demuestren ser viables y sustentables, orientados a promover la planeación integral del desarrollo regional, urbano y del ordenamiento del territorio para impulsar la competitividad económica, la sustentabilidad y las capacidades productivas de las zonas metropolitanas, coadyuvar a su viabilidad y a mitigar su vulnerabilidad o riesgos por fenómenos naturales, ambientales y los propiciados por la dinámica demográfica y económica, así como la consolidación urbana y al aprovechamiento óptimo de las ventajas competitivas de funcionamiento regional, urbano y económico del espacio territorial de las zonas metropolitanas.

En los estudios, evaluaciones, programas, proyectos, acciones, obras de infraestructura y equipamiento, se dará prioridad a la movilidad no motorizada.

ARTÍCULO 670.- Los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común para el desarrollo metropolitano, asesorados y coordinados por la Comisión de Conurbación.

Los fondos e instrumentos a que se refiere el párrafo anterior podrán dirigirse a:

I.- Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos municipales;

II.- Apoyar o complementar a los municipios, a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras o servicios públicos de interés metropolitano, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y

III.- Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para las distintas necesidades del desarrollo urbano, evitando capital de riesgo a los mismos o mediante la gestión, promoción e intermediación financiera que resulte necesaria.

Asimismo, mediante el diseño y operación de instrumentos financieros, se podrá promover una red de fondos de inversión metropolitana, que integre alianzas estratégicas con organismos empresariales, gobiernos, instituciones financieras, inversionistas privados nacionales y extranjeros, y que permita multiplicar los recursos de inversión para el desarrollo metropolitano.

Los convenios de asociación intermunicipal establecerán las reglas particulares para la integración y operación de dichos fondos, así como para la gestión común de las acciones, obras y servicios de interés metropolitano.

ARTÍCULO 671.- Si algún municipio considera que por su composición demográfica, social, urbana y económica debería ser considerado como integrante de una Zona Metropolitana y ha sido excluido de la misma, podrá solicitar su incorporación mediante escrito dirigido a la Comisión de Conurbación exponiendo las razones de carácter técnico y jurídico para dicha incorporación, acreditando que existe acuerdo de su ayuntamiento para tales efectos.

La Comisión de Conurbación correspondiente realizará la revisión de la solicitud y determinará la procedencia o improcedencia de su incorporación.

ARTÍCULO 672.- Los ayuntamientos que formen o tiendan a formar una zona metropolitana en coordinación con el Gobierno del Estado podrán instituir un IMPLAN METROPOLITANO con la finalidad de atender el fenómeno de la conurbación intraestatal, en el ámbito de sus competencias, mediante la planeación y regulación de manera conjunta y coordinada, para lo cual deberán celebrar un convenio en términos de lo dispuesto por la Ley Municipal del Estado de Aguascalientes el cual deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado, y en los órganos de difusión oficial de las entidades municipales.

ARTÍCULO 673.- El objeto del IMPLAN Metropolitano será:

I.- Una instancia para la planeación de carácter técnico en materia de uso ordenado del territorio, e incorporación de políticas ambientales que contribuyan al logro del desarrollo urbano sustentable;

II.- Un órgano de consulta, asesoría y evaluación en temas urbanos, tanto para las entidades públicas y privadas, como para las personas en lo individual;

III.- Promotor de procesos de planeación y garantizar su continuidad y eficiencia para que en la Zona Conurbada se fortalezca el desarrollo sustentable mediante la aplicación de directrices que provengan de una visión de largo plazo; y

IV.- Realizar sus funciones con base en los principios de objetividad, visión de largo plazo, sustentabilidad, legalidad, calidad y eficiencia. Actuará con apego a lo dispuesto en el orden jurídico estatal, particularmente las disposiciones contempladas en este Código, los programas vigentes de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, y en su caso, el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y el Programa de Desarrollo Metropolitano.

ARTÍCULO 674.- Atribuciones y facultades del IMPLAN metropolitano:

I.- Realizar tareas de investigación geográfica, ambiental y urbana, así como, a solicitud expresa de los ayuntamientos, efectuar estudios en los campos económico, social y cultural, para dar sustento a la planeación estratégica;

II.- Elaboración de investigación estratégica y la formulación de propuestas de programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, ecológicos ambientales y socioeconómicos de los municipios de la zona metropolitana así como de la elaboración de información estadística y cartográfica básica;

III.- Elaborar, por sí o por conducto de terceros, los proyectos estratégicos que se desprendan de los programas de ordenación de la zona conurbada y del Programa de Desarrollo Metropolitano;

IV.- Realizar, por sí o por conducto de terceros, estudios y proyectos en materias de ingeniería vial y transporte, movilidad urbana, medio ambiente, paisaje urbano y otros que se estimen convenientes;

V.- Prestar asistencia técnica en materia de planeación, estudios y proyectos a los organismos de la administración pública, a organismos no gubernamentales y a personas físicas o morales del sector privado, mediante contrato o convenio de prestación de servicios;

VI.- Integrar, en coordinación con los ayuntamientos, un sistema de información sobre la propiedad inmobiliaria en la zona conurbada que contemple la situación jurídica de cada inmueble; y

VII.- Formular su reglamento interno.

TÍTULO DÉCIMO
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
De las Acciones Prioritarias

ARTÍCULO 675.- El Estado, en coordinación con la federación y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones prioritarias y estratégicas e inversiones relacionadas con el desarrollo urbano entre los sectores públicos, social y privado para:

I.- La aplicación de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

III.- El otorgamiento de incentivos fiscales tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV.- La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos generadas por las inversiones y obras;

VI.- La protección del patrimonio cultural de los centros de población;

VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII.- El fortalecimiento de la administración pública estatal y de los municipios para el desarrollo urbano;

IX.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria, tanto del Instituto Catastral, el Registro Público de la Propiedad y de los catastros municipales;

X.- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano;

XI.- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII.- La promoción de la certificación por la Comisión Estatal a fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XIII.- La aplicación de ecotecnologías en las obras de urbanización y edificación; y

XIV.- La promoción, construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad y grupos vulnerables.

CAPÍTULO II

De la Participación Social en el Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 676.- La participación social en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, constituye un derecho y deber ciudadano para informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y usos del suelo que regulan el aprovechamiento del territorio. Por su parte, las dependencias estatales y municipales, tendrán la obligación de informar con oportunidad y claridad las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 677.- Igualmente, la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales y la consulta pública en el proceso de planeación urbana al que se refiere este Código y el relativo a la formulación de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 678.- El Ejecutivo del Estado y los municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad en los procesos de planeación y programación del desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda, en los términos de este Código y de las demás disposiciones jurídicas aplicables, a través de los órganos de colaboración municipal, vecinal y ciudadana.

ARTÍCULO 679.- Son organismos de participación social en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

I.- La Comisión Estatal;

II.- El Comité para la Planeación y Desarrollo del Estado;

III.- La Comisión de Conurbación;

IV.- Los Comités Municipales; y

V.- Los demás organismos consultivos contemplados en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 680.- Para efecto de integrar los organismos referidos en el Artículo anterior, el Ejecutivo y los municipios del Estado:

I.- Convocarán a representantes de los colegios de profesionistas, cámaras, organizaciones obreras y de campesinos y productores agropecuarios, de las comunidades, instituciones educativas y asociaciones civiles sin fines de lucro, para que manifiesten su opinión y propuestas;

II.- Celebrarán convenios de concertación con colegios, cámaras, instituciones educativas y asociaciones civiles sin fines de lucro, organizaciones obreras para la protección del ambiente en los lugares de trabajo y unidades habitacionales; con organizaciones campesinas y comunidades rurales para el establecimiento, administración y manejo de áreas naturales protegidas; y para brindarles asesoría ecológica, en las actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de los recursos naturales y la protección del patrimonio cultural del Estado, con organizaciones empresariales, para acciones relacionadas con la protección del ambiente; con instituciones educativas y culturales, para la realización de estudios e investigaciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda; y

III.- Promoverán la concertación con los diversos medios de comunicación masiva para la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda.

Los particulares que deseen participar en los procesos anteriores, lo podrán hacer a través de los órganos correspondientes, sin perjuicio de los derechos que tengan y que puedan ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 681.- Los gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda respectivos, para lo cual darán difusión y establecerán las bases necesarias para su exposición, a través de la Comisión Estatal y de los Comités Municipales, en términos de lo previsto en este Código.

ARTÍCULO 682.- En todos los casos en que los gobiernos estatal y municipales lo estimen necesario, solicitará la opinión de las organizaciones de profesionales en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos, técnicos y en general, todos aquellos que en cada caso se apliquen.

ARTÍCULO 683.- Los acuerdos que resulten de las reuniones de trabajo que realicen las agrupaciones de colonos deberán ser canalizados a las autoridades competentes.

CAPÍTULO III

De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos

ARTÍCULO 684.- La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos estará sujeta a la normatividad de este Código y de lo señalado en los programas aplicables.

ARTÍCULO 685.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, del equipamiento urbano y prestación de servicios urbanos, serán autorizados por el Estado y el ayuntamiento correspondiente, de acuerdo a lo dispuesto en este Código.

ARTÍCULO 686.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y el equipamiento, así como los servicios públicos, deberán de estar contemplados en los programas aplicables y deberán ser acorde con los mismos.

ARTÍCULO 687.- Las acciones de programación, promoción, financiamiento, ejecución y operación de las obras de infraestructura y equipamiento, se distribuirán de acuerdo a su cobertura o nivel conforme a los siguientes criterios:

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

II.- Las acciones relativas a la infraestructura y el equipamiento de nivel metropolitano, corresponden en su coordinación a la Comisión de Conurbación respectiva;

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

IV.- Las obras de infraestructura que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realicen acciones de crecimiento, corresponden a los propietarios de los inmuebles, urbanizadores y en su caso conjuntamente con los municipios; y

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

ARTÍCULO 688.- Las entidades públicas y privadas podrán promover ante el Gobierno Estatal, las Instancias de Coordinación y los ayuntamientos, la programación y ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para el desarrollo de los centros de población, mediante la presentación de estudios y presupuestos, que podrán incluir en los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 689.- La Federación, el Estado y los ayuntamientos previamente a la autorización de cualquier obra de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos deberán tomar en cuenta lo previsto en los programas aplicables y por tanto, obtener el dictamen estatal de congruencia urbanística y la licencia de obras de urbanización ante el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 690.- El Estado y los ayuntamientos podrán celebrar convenios con los vecinos, asociaciones de habitantes, organizaciones sociales o empresariales y demás personas físicas o jurídico colectivas interesadas, para que participen en el cuidado, vigilancia, administración y mantenimiento de los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, plazas cívicas, glorietas, camellones y demás bienes de uso común, así como en la realización de acciones, proyectos y actividades culturales y de educación ambiental.

Los convenios celebrados y que se celebren en los términos del párrafo anterior, no generarán derecho real alguno, ni podrán impedir el uso de la población en general.

ARTÍCULO 691.- Los gobiernos estatal y municipales, mediante un estudio de factibilidad de sus reservas territoriales, pueden planear los espacios para la introducción y el crecimiento de la infraestructura y equipamiento necesario de acuerdo al número de sus habitantes y conforme a los programas aplicables.

ARTÍCULO 692.- Los mecanismos para la adquisición de suelo para equipamiento urbano, se determinarán de acuerdo a los requerimientos consignados en los diferentes programas conforme a las siguientes disposiciones:

I.- La transmisión directa de terrenos por los fraccionadores y promotores de acuerdo al porcentaje de la superficie neta del terreno a urbanizar, atendiendo lo dispuesto en este Código; y

II.- La adquisición por parte de la autoridad correspondiente de predios baldíos o subaprovechados, que sean aptos para la ubicación de elementos de equipamiento urbano conforme a lo señalado en los programas aplicables.

ARTÍCULO 693.- Las obras de infraestructura básica las promoverá el ayuntamiento de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen la acción urbanística, conforme a lo estipulado en este Código.

ARTÍCULO 694.- Se considerará como causa de utilidad pública para la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los programas aplicables.

SECCIÓN PRIMERA

Normas de Diseño del Equipamiento

ARTÍCULO 695.- Todo proyecto de urbanización, edificación, restauración e infraestructura de uso público deberá contemplar y en consecuencia incorporar al diseño arquitectónico de dichos edificios los elementos mínimos de accesibilidad y bienestar, en especial las que requieran la población con discapacidad y los grupos vulnerables, conforme a lo dispuesto en este Código.

ARTÍCULO 696.- Los ayuntamientos podrán celebrar, con la participación que corresponda al Estado y la Federación, los convenios y acuerdos necesarios para la protección y rescate de las zonas federales de cauces y cuerpos de aguas nacionales que se ubiquen dentro de los centros de población cuyo fin sea de esparcimiento y recreación.

ARTÍCULO 697.- Para el caso de la selección de terreno y la construcción de elementos de equipa-

miento urbano se deberá considerar los parámetros normativos que establecen las normas aplicables vigentes o en su caso lo señalado por las dependencias involucradas de acuerdo al elemento que se trate, previo dictamen del ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 698.- Los ayuntamientos, para la determinación de las áreas de donación que le deben otorgar los fraccionadores y promotores para la localización y dosificación del equipamiento urbano, deberán tomar en cuenta los criterios técnicos y normas específicas establecidas en los programas aplicables.

SECCIÓN SEGUNDA

Normas de Diseño de la Infraestructura

ARTÍCULO 699.- La solicitud para autorizar la instalación, construcción o modificación, de la totalidad o en parte, de algunos de los sistemas de infraestructura básica, el equipamiento o servicios urbanos, deberá presentarse por escrito ante la SEGUOT y el ayuntamiento correspondiente, quienes deberán de coordinarse con la dependencia estatal competente.

ARTÍCULO 700.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes requisitos:

I.- Un plano de conjunto de la zona de influencia, señalándose la extensión y ubicación de la obra;

II.- La memoria descriptiva del proyecto, que incluya la infraestructura urbana y el equipamiento necesario para el desplazamiento de las personas, comprendiendo las facilidades para personas con discapacidad y grupos vulnerables;

III.- Manifestación de impacto ambiental;

IV.- El régimen financiero para la ejecución de la obra;

V.- Las obligaciones a cargo del solicitante;

VI.- Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado o del ayuntamiento y de los usuarios;

VII.- Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;

VIII.- Las constancias de compatibilidad urbanística;

IX.- Dictamen estatal de congruencia urbanística; y

X.- Las autorizaciones de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, fusiones o subdivisiones, en su caso.

ARTÍCULO 701.- Para el estudio de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la autoridad correspondiente tomará en consideración los siguientes aspectos:

I.- Distribución y densidad de población en la zona;

II.- Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;

III.- Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con los habitantes del centro de población;

IV.- Procedimiento para su realización;

V.- Medios para la satisfacción de la demanda;

VI.- Régimen financiero para la ejecución de la obra;

VII.- El impacto ambiental;

VIII.- La estructura vial y el sistema de movilidad y transporte, así como las otras redes tales como las de electrificación, agua potable, drenaje, saneamiento, telefonía y datos y gas natural; y

IX.- La infraestructura urbana y el equipamiento necesario para el desplazamiento de las personas con discapacidad y grupos vulnerables.

ARTÍCULO 702.- Todos los proyectos relativos a la estructura vial primaria deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad competente, quien determinará la forma como queden contenidos en los programas aplicables.

ARTÍCULO 703.- El Gobierno del Estado en su caso, y el ayuntamiento respectivo, determinarán:

I.- Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

II.- La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

III.- Las limitaciones de aprovechamiento de la vía pública;

IV.- Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública;

V.- La señalética; y

VI.- La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

ARTÍCULO 704.- Para el caso de la construcción de infraestructura urbana se deberá considerar los parámetros normativos que establecen las normas mexicanas vigentes o en su caso lo señalado por la SICOM, de acuerdo al elemento que se trate.

ARTÍCULO 705.- Los programas establecidos en el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, determinarán la conveniencia y forma de articulación en los asentamientos humanos, las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación, distribución y suministro, con la intervención que corresponda a las autoridades Federales, Estatales y Municipales competentes.

ARTÍCULO 706.- El Estado y los ayuntamientos deberán de contar con un inventario georeferenciado de todas las infraestructuras en las áreas urbanas de los diferentes centros de población que los conforman en coordinación con todas las dependencias.

CAPÍTULO IV

Del Patrimonio Cultural de los Centros de Población

ARTÍCULO 707.- Se declara de utilidad pública e interés social, la protección del patrimonio cultural.

ARTÍCULO 708.- Son objeto de este Código, la investigación, rescate, restauración, protección, conservación, registro, promoción y difusión del patrimonio cultural del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 709.- Son bienes tangibles:

I.- BIENES HISTÓRICOS: Los muebles e inmuebles que se encuentren relacionados con la historia del Estado, que no sean de competencia federal, que manifiesten la expresión de una época determinada, ejecutada con dominio de la técnica, estilos y materiales y que contengan elementos con valor estético propios de la región;

II.- BIENES ARTÍSTICOS O MONUMENTOS: Los muebles e inmuebles que posean valor estético avalado por un perito en la materia;

III.- BIENES CIENTÍFICOS Y TECNOLÓGICOS: Los que reflejen la creatividad e intelecto de la comunidad y personas que residan en Aguascalientes;

IV.- ZONAS PROTEGIDAS: Las áreas geográficas que por su valor histórico, artístico, tradicional, simbólico y urbanístico se agrupen en zona histórica, centro histórico, zona típica y barrios tradicionales;

V.- Las obras escultóricas;

VI.- La pintura mural;

VII.- Las obras de grabado en alto y bajo relieve;

VIII.- El equipamiento urbano tradicional, los caminos históricos, vías públicas, puentes, cementerios, panteones, parques, plazas y jardines; así como los símbolos urbanos;

IX.- Los lugares de belleza natural; y

X.- Las zonas sitios y lugares de monumentos paleontológicos, arqueológicos, artísticos e históricos que sean declarados como tales por la autoridad competente.

ARTÍCULO 710.- Son bienes intangibles:

I.- Las manifestaciones artísticas y cultura popular, que se reflejan en la toponimia urbana.

ARTÍCULO 711.- Son autoridades en materia del Patrimonio Cultural:

I.- El Gobernador del Estado;

II.- Los Municipios;

III.- La SEGUOT;

IV.- La SMAE;

V.- El Instituto de Educación del Estado;

VI.- El Instituto Cultural de Aguascalientes;

VII.- La Secretaría de Turismo; y

VIII.- Las Dependencias Federales en la materia.

ARTÍCULO 712.- Son atribuciones y deberes fundamentales de las autoridades, garantizar la conservación del patrimonio cultural, así como promover el enriquecimiento y rescate del mismo, fomentando y tutelando el acceso de la ciudadanía a los bienes comprendidos en él.

ARTÍCULO 713.- Para que las medidas de protección que prevé este Código puedan ser aplicadas, se requiere que el bien sea declarado afecto al patrimonio cultural por decreto del Titular del Poder Ejecutivo o de los ayuntamientos, de conformidad con lo establecido en este Código.

ARTÍCULO 714.- Para considerar si un bien es susceptible de ser declarado como patrimonio cultural en el Estado, este deberá reunir los requisitos establecidos en este Código.

ARTÍCULO 715.- El Registro Público contará con la sección quinta denominada Registro Público del Patrimonio Cultural del Estado cuya organización y funcionamiento se determinarán por vía reglamentaria. En él se inscribirán las declaratorias y registros de zonas y bienes considerados como patrimonio cultural, así como los actos jurídicos relacionados con los mismos, según este Código.

ARTÍCULO 716.- El Gobierno del Estado elaborará el programa general de protección que abarcará todas las zonas y los bienes de acuerdo con este Código.

El programa al que se refiere el párrafo anterior, contendrá el conjunto de actividades que establecen la identificación, declaratoria, catalogación, protección, conservación, restauración, mantenimiento, rehabilitación y puesta en valor del patrimonio cultural.

ARTÍCULO 717.- Los municipios elaborarán los programas de protección en el ámbito de su competencia, los cuales coadyuvarán con el general y abarcarán las zonas y los bienes del patrimonio cultural, para la planeación integral de su protección a largo plazo.

ARTÍCULO 718.- El programa parcial de protección de una zona o un bien objeto de este Código, se realizará según las condiciones particulares para la planeación integral de su protección en el corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 719.- El ayuntamiento no expedirá licencia de cambio de uso de suelo, construcción, remodelación, ampliación o demolición en las zonas o bienes declarados del Patrimonio Cultural, sin antes cerciorarse de que se cuente con la validación de la autoridad estatal y/o federal competente. Una vez recibida la solicitud con los documentos requeridos conforme a lo establecido en este Código, se emitirá la resolución.

CAPÍTULO V

De la Prevención, Atención y Rehabilitación de Emergencias en los Centros de Población

ARTÍCULO 720.- El Consejo Estatal de Protección Civil a través de la Coordinación Estatal de Protección Civil, en coordinación con las dependencias municipales respectivas tendrán a su cargo la operación del Sistema Estatal de Protección Civil.

ARTÍCULO 721.- Los gobiernos estatal y municipales, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y dentro del Sistema Nacional de Protección

Civil, tenderán a reducir o eliminar la pérdida de vidas humanas o la destrucción de bienes materiales y el daño al ambiente, así como la interrupción de las actividades socioeconómicas y la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 722.- La infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos en el Estado deberán distribuirse en el territorio, en forma programada y sistemática, de manera que los efectos de un eventual desastre, no se vean incrementados por la ausencia de estos elementos o instrumentos.

ARTÍCULO 723.- Las acciones e inversiones que en materia de protección ecológica, conservación y mejoramiento realicen los gobiernos locales deberán atender también al análisis de la prevención y posible reducción de los efectos destructivos de un posible desastre o emergencia urbana.

ARTÍCULO 724.- Los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, deberán prever la posibilidad de adecuarse, en caso de emergencia, a los requerimientos que se presenten.

Para tal efecto en ellos se incluirán los factores de riesgos potenciales que deberán tomarse en cuenta para la zonificación, determinación de usos y destinos, expedición de licencias y autorizaciones en materia de construcción, fraccionamiento, condominio y desarrollo inmobiliario especial y expedición de concesiones para la explotación de bancos de materiales.

ARTÍCULO 725.- Para la autorización de nuevos centros de población, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, obras de infraestructura urbana, equipamiento e instalaciones industriales, comerciales y de servicios, se tomarán en cuenta las restricciones y especificaciones en materia de protección civil incorporadas en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y en los Atlas Estatal y Municipales de Riesgos.

En caso necesario se solicitará opinión y/o dictamen del Consejo Estatal de Protección Civil, sobre todo cuando se trate de instalaciones que originen gran flujo de personas, instalaciones de alto riesgo como gaseras, estaciones de carburación, poliductos, gasolineras, talleres y fábricas que manejen materiales inflamables, explosivos o tóxicos y unidades de transporte masivo de estos.

ARTÍCULO 726.- El Gobierno del Estado y los ayuntamientos tomarán en cuenta el contenido del Atlas Estatal y Municipales de Riesgos, en la formulación de los programas aplicables.

Así mismo, los ayuntamientos incluirán en los reglamentos de construcciones y los Códigos Municipales, las especificaciones de calidad que deban reunir las edificaciones con el objeto de evitar desastres por percances o accidentes.

ARTÍCULO 727.- Para la autorización de construcciones, desarrollos habitacionales, industriales, comerciales y servicios o anuncios, se tomarán en cuenta los estudios sobre fallas y grietas geológicas, velocidades máximas de los vientos dominantes y fenómenos meteorológicos que propicien inundaciones.

ARTÍCULO 728.- La Coordinación Estatal de Protección Civil con el apoyo de la SEGUOT y demás dependencias y entidades estatales, así como las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano y de protección civil, están obligados a formular los estudios denominados Atlas de Riesgo, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por estas aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores naturales o antropogénicos, que puedan causar perjuicios a las personas o a sus bienes y se clasificaran en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable.

Los Atlas de Riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

I.- Introducción y antecedentes;

II.- Estructura cartográfica;

III.- Identificación de los peligros naturales;

IV.- Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;

V.- Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;

VI.- Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;

VII.- Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;

VIII.- Bibliografía; y

IX.- Anexos.

El ámbito espacial de validez de los atlas de riesgos preferentemente será congruente con las regiones establecidas por el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, de no ser así se deberán mencionar las causas que motivaron esta situación.

ARTÍCULO 729.- Los Atlas de riesgos se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento seguido para los Programas de Desarrollo Urbano, según corresponda al espacio territorial que correspondan y se aprobarán mediante acuerdo conjunto del Gobernador del Estado y los ayuntamientos involucrados, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en las Gacetas Municipales, y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, adicionalmente estarán a la disposición del público en las instalaciones de la Dependencia Estatal y de los municipios y serán accesibles a través de medios electrónicos.

ARTÍCULO 730.- Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo, el ayuntamiento, antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones relativas a todo tipo de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, deberá solicitar un dictamen de las medidas de mitigación aplicables al Comité Interinstitucional de Fallas Geológicas y Grietas.

DOCUMENTO DE CONSULTA

En donde estén detectadas fallas y grietas geológicas, en las licencias o autorizaciones se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia o autorización respectiva, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Coordinación de Protección Civil que corresponda, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

Tratándose de zonas de alto riesgo, las facultades del ayuntamiento respectivo para el otorgamiento de cualquier tipo de autorizaciones o licencias de carácter urbano no son delegables.

ARTÍCULO 731.- Las determinaciones de los Atlas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas.

Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los programas aplicables para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por los atlas respectivos se clasifiquen como no urbanizables.

Tratándose de zonas de riesgo, los programas aplicables deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al cumplimiento de las disposiciones de este Código.

En las áreas, lotes o predios clasificados como de riesgo no mitigable por los Atlas de riesgos, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.

ARTÍCULO 732.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un perito especializado.

Tratándose de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada área, lote o predio en lo individual.

Los propietarios interesados serán solidariamente responsables con los peritos responsable de obra y especializado que hayan realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

ARTÍCULO 733.- El propietario interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano los estudios técnicos con el aval de los peritos responsable de obra y especializado y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere este Código, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo.

La autoridad municipal responsable del desarrollo urbano, al expedir permisos, licencias o autorizaciones, deberán incluir en su motivación lo relativo al estudio técnico y sus correspondientes medidas de mitigación y protección.

Serán sujeto de responsabilidad penal en términos del Código Penal y demás aplicables quienes de manera dolosa presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

ARTÍCULO 734.- Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes, cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

ARTÍCULO 735.- El INAGUA, en coordinación con la Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos, la SEGUOT, la SMAE, la Secretaría de Desarrollo Rural y Agropecuario del Estado y los ayuntamientos, deberán elaborar un programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales.

Con base en dicho programa sectorial se determinarán las aportaciones que deberán realizar las personas interesadas en realizar cualquier acción urbana, a la dependencia competente. Dichas aportaciones tendrán por objeto realizar proyectos de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, a fin de mitigar los impactos que puedan ocasionar las acciones urbanas en esa cuenca o subcuenca correspondiente.

ARTÍCULO 736.- Cuando una acción urbana autorizada, se encuentre en zona de riesgo por inundación, escurrimientos, cuerpos de agua o cauces de ríos o arroyos, requiera de un estudio hidrológico, de acuerdo al dictamen de la Comisión Nacional del Agua y/o el INAGUA, el desarrollador, deberá realizar las obras necesarias de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento, condominio, desarrollos inmobiliarios especiales, equipamiento o infraestructura, para el manejo integral de las aguas y escurrimientos pluviales.

ARTÍCULO 737.- Adicionalmente a lo anterior, el responsable de una nueva acción urbana deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

ARTÍCULO 738.- Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Las personas que actúen en contravención a esta disposición, deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine este Código y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

ARTÍCULO 739.- Los análisis geológicos y las medidas de mitigación que se lleven a cabo en una zona considerada como de alto riesgo, dentro del Atlas de Riesgo, deberá ser revisado y dictaminado por la autoridad municipal, previa opinión de la Subcomisión de Sustentabilidad y Servicios. Las medidas de mitigación deberán incorporarse en el Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística y la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística.

ARTÍCULO 740.- Toda acción o actividad considerada como riesgo de carácter antropogénico que se identifica en el Atlas de Riesgos, deberá sujetarse a las disposiciones, Leyes y/o reglamentos emitidos por las autoridades competentes a nivel federal, estatal y municipal y ser mitigados de acuerdo a las disposiciones de este Código.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DEL DESARROLLO SUSTENTABLE
DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPÍTULO I

Del Ordenamiento Ecológico y Territorial

ARTÍCULO 741.- El ordenamiento ecológico y territorial se regirá bajo los siguientes principios:

I.- De equidad del desarrollo social;

II.- De sustentabilidad en el desarrollo regional y urbano;

III.- De eficiencia del desarrollo económico;

IV.- De la racionalidad del uso y explotación del suelo, agua, ecosistemas y vida silvestre;

V.- De protección y restauración de la biodiversidad, procesos ecológicos y servicios ambientales de los ecosistemas;

VI.- De conciliación del desarrollo social, urbano, económico y ambiental; y

VII.- Del fortalecimiento de la identidad cultural.

ARTÍCULO 742.- El proceso de ordenamiento ecológico y territorial del Estado se instrumentará a través del Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial contemplado en el artículo 15 de la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado de Aguascalientes y su reglamento, así como en el Artículo 81 de este Código.

ARTÍCULO 743.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial establecerá los lineamientos, políticas, metas y estrategias en torno al territorio en sus aspectos físico, ambiental, social, urbano y económico del Estado, de manera que vincule y dé rectoría al Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Ambiental.

ARTÍCULO 744.- Las políticas territoriales establecerán el patrón de distribución de la población, sus actividades económicas y los servicios; propiciarán la armonía entre el bienestar de la población y su calidad de vida; promoverán el uso racional y sustentable del territorio con base en su aptitud natural y territorial contemplando la prevención de riesgos y desastres.

ARTÍCULO 745.- Las políticas ambientales del ordenamiento ecológico y territorial están encausadas a la conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y sus recursos naturales en función de responder a las necesidades de la población actual y establecer las bases de su satisfacción a largo plazo.

ARTÍCULO 746.- El seguimiento y evaluación del proceso del ordenamiento ecológico y territorial se realizará de forma continua como se establece en el presente Código y en el Reglamento de la Ley de Planeación del Desarrollo Estatal y Regional del Estado de Aguascalientes. La metodología de seguimiento y evaluación incluirá un proceso factible de ser medido y evaluado mediante criterios e indicadores de carácter territorial, urbano, económico, social, ecológico y ambiental, que tiendan a alcanzar un uso y aprovechamiento sustentable del territorio y un desarrollo urbano ordenado. Dichas medidas serán propuestas por la SEGUOT y la SMAE.

ARTÍCULO 747.- El Gobierno del Estado en coordinación con los ayuntamientos promoverán políticas públicas que favorezcan el ordenamiento ecológico y territorial y el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos, fortaleciendo las capacidades de los centros de población; diseñando y estableciendo instrumentos de mercado, tributarios, estímulos y regulaciones orientados a inducir las políticas ambientales y territoriales. Fomentarán la investigación científica, la innovación y la transferencia tecnológica, en coordinación con instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 748.- El desarrollo sustentable de los asentamientos humanos formará parte del proceso de planeación y regulación armónica del territorio y de los centros de población; estará basado en las características ambientales, sociales, económicas, regionales y locales que permitan mejorar la calidad de vida, equidad y competitividad de los centros de población y aseguren la integridad y el mantenimiento de los ecosistemas y recursos naturales al corto, mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 749.- Las autoridades responsables de evaluar, emitir los permisos, licencias y/o autorizaciones en las diferentes materias de los las obras y actividades antropogénicas ubicadas dentro y fuera de los centros de población, vigilarán conjuntamente la congruencia de dichas acciones con los programas aplicables.

DOCUMENTO PARA CONSULTA

ARTÍCULO 750.- El desarrollo sustentable de los asentamientos humanos tiene por objeto:

I.- Propiciar el bien común de su población en relación con el medio natural y con los sistemas agropecuarios, sin comprometer la capacidad de satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras;

II.- El rescate de cerros, bosques, ríos, arroyos, cuerpos de agua y áreas de valor natural, así como de la diversidad de flora y fauna que en ellos se encuentra, conservando los servicios ambientales y recreativos que proporcionan a la sociedad;

III.- La optimización y diversificación del uso del suelo propiciando el equilibrio entre los asentamientos humanos, las áreas naturales protegidas, áreas prioritarias para la conservación, los terrenos forestales, zonas de explotación y agropecuarios promoviendo la integración del entorno natural al interior de ellos;

IV.- Los usos de suelo compatibles que vinculen a la vivienda con las actividades económicas, infraestructura, equipamiento y servicios;

V.- La optimización de la ocupación del suelo, uso de la infraestructura, del equipamiento y los servicios públicos y privados para la mejor atención de las necesidades de la población;

VI.- La atención al rezago de las obras públicas de infraestructura, equipamiento y servicios en las áreas urbanas;

VII.- Propiciar y fortalecer la cohesión social mediante la generación, mejora y mantenimiento de los centros de barrio y la densidad adecuada de áreas verdes y espacios abiertos;

VIII.- El establecimiento de mejores prácticas para la prevención, mitigación y/o compensación de los daños ocasionados por la actividad humana en los ecosistemas y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la normatividad en materia ambiental;

IX.- La ejecución de medidas de mitigación, combate y adaptación frente al cambio climático en las áreas urbanas;

X.- El uso de ecotecnologías y energías renovables para las construcciones, edificaciones y equipamiento urbano, comercial, industrial y de servicios;

XI.- Las acciones para privilegiar el uso del transporte público sostenible y la movilidad no motorizada;

XII.- La prevención de riesgos y desastres ocasionados por fenómenos naturales y antropogénicos así como la mitigación de sus efectos; y

XIII.- La promoción de mejores prácticas locales y establecimiento de políticas públicas, mediante los tres órdenes de gobierno que impulsen la sustentabilidad de los centros de población.

CAPÍTULO II

Acciones de Sustentabilidad Urbana

ARTÍCULO 751.- Las acciones de sustentabilidad urbana tendrán el objeto de garantizar el uso racional de los recursos naturales y el territorio, asegurando que las acciones urbanas generarán el mínimo impacto negativo sobre el medio ambiente.

ARTÍCULO 752.- Se privilegiará la protección y restauración de las áreas de preservación ecológica y los bosques urbanos localizados en los centros de población y su periferia, que tengan función como sumideros de carbono, corredores biológicos intraurbanos y áreas de recarga de los acuíferos.

ARTÍCULO 753.- En las áreas destinadas para el desarrollo urbano, se deberá mantener la conformación natural del terreno y los cauces de escurrimientos superficiales. Cuando se requiera hacer movimientos de niveles o cambiar los cauces del agua, se hará obligatoria la autorización de acuerdo a la reglamentación de las dependencias correspondientes.

ARTÍCULO 754.- Se fomentará e inducirá la creación de zonas verdes, las cuales, estarán cubiertas predominantemente por árboles, arbustos y plantas nativas; que permitan generar espacios de recreación y esparcimiento, mejorar la imagen urbana, calidad ambiental, mantener áreas de recarga y almacenamiento de agua, amortiguar la temperatura de las ciudades y contribuir con la conservación de la biodiversidad. Se considerarán zonas verdes a los jardines públicos, parques, jardines botánicos, cinturones verdes, cauces de ríos y bosques urbanos.

ARTÍCULO 755.- La disponibilidad de áreas verdes por habitante será definida con base a los programas de desarrollo urbano y los sectoriales de equipamiento e infraestructura.

ARTÍCULO 756.- Se fomentará la investigación y aplicación de ecotecnologías para promover el uso eficiente de los recursos naturales, el aprovechamiento de fuentes de energía renovables y la reducción del consumo de recursos agotables y el impacto al medio ambiente.

ARTÍCULO 757.- Las ecotecnologías serán incorporadas preferentemente al desarrollo urbano, edificios públicos y a las nuevas construcciones y edificaciones. Entre las ecotecnologías se considerarán:

I.- Aquellas que aprovechen energías renovables como: biocombustibles, producción de energía a partir de coprocesamiento de residuos, energía hidráulica, eólica, solar u otras que se establezcan en las leyes, reglamentos y normas vigentes;

II.- Se propiciará que los diseños de construcción tengan alta eficiencia energética, sean diseñados para el clima local, cuenten con alumbrado de baja energía y aislamiento térmico;

III.- Las que utilicen de forma eficiente la infraestructura y tecnologías para el reuso, tratamiento y reciclaje de agua, redes de aprovechamiento y captación del agua pluvial; técnicas alternativas de irrigación, sistemas de alcantarillado hermético; y

IV.- Fomentar las buenas prácticas de manejo de residuos a fin de evitarla contaminación de suelos y cuerpos de agua superficiales o subterráneos, llevan-

do a cabo acciones de reciclaje, reuso, confinación y tratamiento de residuos sólidos.

ARTÍCULO 758.- Se optimizará el uso de aguas tratadas para el riego de parques, jardines y bosques urbanos, manteniendo los niveles de escurrimiento en los ríos y arroyos que permitan la conservación de la diversidad.

ARTÍCULO 759.- Los diferentes órdenes de gobierno, la iniciativa privada, y la sociedad civil, incentivarán las políticas y prácticas de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero, para promover la transferencia de ecotecnologías a la ciudadanía.

ARTÍCULO 760.- Los programas de desarrollo urbano considerarán un apartado para la implementación de estrategias en materia de manejo integral de residuos que se generen en el Estado.

ARTÍCULO 761.- El equipamiento urbano deberá ser accesible para la población considerando barreras verdes que mitiguen la contaminación auditiva y visual derivadas de las vialidades adyacentes.

ARTÍCULO 762.- Los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales contemplados en este Código, podrán utilizar el adjetivo de ecológicos en su publicidad, siempre y cuando su urbanización sea energéticamente eficiente, diseñados para el clima local y con la utilización de ecotecnologías, debiendo contar como mínimo con lo siguiente:

I.- Tecnologías para la optimización de agua potable;

II.- Tecnologías para el tratamiento, reuso y reciclaje de las aguas residuales;

III.- Infraestructura de captación y aprovechamiento de agua pluvial para su reuso;

IV.- Arquitectura bioclimática;

V.- Implementación de sistemas para aprovechamiento de energía renovable;

VI.- Medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, agua y suelo;

VII.- Diseños que garanticen la máxima permanencia de vegetación nativa; y

VIII.- Espacios verdes y materiales en vialidades y espacios públicos que garanticen la filtración de agua pluvial.

ARTÍCULO 763.- Los programas de construcción de viviendas de interés social, con aplicaciones de ecotecnologías, desarrollados por el sector privado, podrán gozar de los beneficios, exenciones y facilidades administrativas que emita el Gobierno del Estado, a través de sus dependencias y entidades, según se establezca en la normatividad correspondiente.

ARTÍCULO 764.- La Comisión Estatal podrá certificar fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales que aprovechen el suelo mediante la densificación en las áreas urbanas existentes o las áreas con uso de suelo mixto siempre y cuando cumplan con los criterios de evaluación correspondientes.

ARTÍCULO 765.- Para efecto de expedir dicha certificación, la Comisión Estatal, tomará en cuenta y calificará desde el ámbito intraurbano, de barrio y arquitectónico:

I.- Espacios públicos que promuevan la integración vecinal;

II.- Conectividad a servicios y fuentes de empleo;

III.- El fortalecimiento del tejido social mediante la mezcla del tipo de vivienda;

IV.- Movilidad sustentable con transporte no motorizado;

V.- Tecnologías para la optimización de agua potable;

VI.- Tecnologías para el tratamiento, reuso y reciclaje de las aguas residuales;

VII.- Infraestructura de captación y aprovechamiento de agua pluvial para su reuso;

VIII.- El empleo de energías alternativas renovables;

IX.- Arquitectura bioclimática;

X.- Medidas que eviten la contaminación visual, auditiva, del aire, agua y suelo;

XI.- Diseños que garanticen la máxima permanencia de vegetación nativa;

XII.- Espacios verdes y materiales en vialidades y espacios públicos que garanticen la filtración de agua pluvial; y

XIII.- Además de las que establezca el modelo de certificación aprobado por la Comisión Estatal.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

De la Vinculación de la Vivienda al Desarrollo Urbano y al Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 766.- A fin de que las familias residentes en el territorio del Estado, puedan disfrutar de una vivienda digna y decorosa, se establecen el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este Código, que conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de la Administración Pública Estatal en materia de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio en coordinación con los gobiernos federal y de los municipios, así como la concertación de acciones con las organizaciones de los sectores social y privado; todo ello conforme a los lineamientos generales de la política estatal de vivienda.

ARTÍCULO 767.- Serán de aplicación supletoria para lo dispuesto en este Título, la Ley de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al

Ambiente, la Ley General de Desarrollo Social, reglas de operación de los programas de la SEDATU, la Ley de Desarrollo Social para el Estado de Aguascalientes, la Ley de Protección Ambiental del Estado de Aguascalientes, la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, y demás ordenamientos legales relacionados con la materia de vivienda, vigentes en el Estado y los municipios.

ARTÍCULO 768.- Los sectores público, social y privado productores de vivienda deberán considerar la diversificación de sus proyectos de vivienda, en atención a la sustentabilidad de acuerdo a las características locales, ambientales, culturales y sociales, la utilización de recursos locales, el ahorro energético, la gestión de residuos y desechos y la participación de la comunidad, todo ello de acuerdo a la definición de vivienda.

ARTÍCULO 769.- Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen como finalidad:

I.- Lograr asentamientos humanos más seguros, saludables, habitables, equitativos, sustentables y productivos, aprovechando sus potencialidades, preservando su diversidad y mejorando el nivel de su calidad de vida;

II.- Impulsar su desarrollo sustentable, combatiendo el deterioro de sus condiciones, protegiendo eficazmente a los grupos vulnerables y desfavorecidos, tomando en cuenta sus patrones de asentamiento y diseño de viviendas;

III.- Equilibrar la relación campo-ciudad, haciendo más atractivas las zonas rurales, ampliando la oferta de vivienda accesible;

IV.- Promover la creación de entornos salubres, satisfaciendo progresivamente el derecho a la vivienda, adoptando la estrategia de habilitación;

V.- Fortalecer capacidades, conocimientos y tecnología, conservando y mejorando los valores patrimoniales y movilizando recursos para un financiamiento adecuado; y

VI.- Procurar asentamientos humanos equitativos, erradicando la pobreza, con desarrollo sustentable, asegurando la calidad de vida de la familia.

CAPÍTULO II

Del Concepto y Tipología de la Vivienda

ARTÍCULO 770.- El concepto de vivienda implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario. Se consideran tres líneas básicas de acción en el campo habitacional:

I.- Vivienda terminada: Es la línea tradicional que ha seguido la "producción de vivienda en producción financiada" bajo la gestión de agentes públicos, sociales y privados; consistente en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único;

II.- Vivienda progresiva: Es la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo.

Comprende un núcleo especial básico (baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara) con posibilidad de crecimiento por etapas. Considera las viviendas con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios; y

III.- Mejoramiento de vivienda: Esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda existente, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional.

Comprende la reparación y remodelación de pisos, muros y estructura en general, que puede incluir ampliación de la vivienda así como la introducción y/o mejoramiento de instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica.

ARTÍCULO 771.- La vivienda se clasifica de acuerdo a los siguientes criterios:

I.- INTERÉS SOCIAL:

a) **Vivienda económica:** Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por 128 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 38 m2;

b) **Vivienda popular:** Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 128 a 200 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 42,5 m2; y

c) **Vivienda tradicional:** Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 200,1 a 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 62,5 m2;

II.- VIVIENDA MEDIA: Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 350,1 a 750 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 97,5 m2;

III.- VIVIENDA RESIDENCIAL: Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 750,1 a 1,500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 145 m2; y

IV.- VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS: Es aquella cuyo valor, al término de su edificación, la suma que resulte de multiplicar sea mayor a 1,500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A y la superficie mínima construida sea de 225 m2,

ARTÍCULO 772.- La vivienda rural es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos con el entorno bioclimático, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microrregión.

ARTÍCULO 773.- El IVSOP en coordinación con la SEGUOT y los ayuntamientos respectivos deberán apoyar la construcción de vivienda para la población rural en el Estado, mediante el desarrollo de lineamientos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento habitacional.

ARTÍCULO 774.- Las políticas y programas dirigidos a la construcción de vivienda en las comunidades rurales deberán:

I.- Contemplar el proceso de construcción habitacional en su totalidad y considerar las características de la vivienda local;

II.- Atender preferentemente a las personas de bajos recursos económicos;

III.- Dar continuidad a los apoyos materiales en especie o financieros que se proporcionen;

IV.- Ofrecer apoyo 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; y

V.- Adecuar los instrumentos jurídicos y financieros a las distintas modalidades de propiedad y posesión de los terrenos y a la tenencia individual o colectiva de los mismos.

ARTÍCULO 775.- Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna en las que se consideren las necesidades propias e indispensables para la vida diaria de acuerdo a sus posibilidades físicas, motoras e intelectuales.

ARTÍCULO 776.- Dentro de los diseños de construcción de vivienda nueva, se deberán de considerar los lineamientos de diseño y construcción contemplados en los programas aplicables a la vivienda, áreas comunes, vialidades, equipamiento y servicios urbanos que forman parte integral de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de su entorno urbano, con la finalidad de que sean funcionales para todos sus habitantes incluyendo aquellos con impedimentos motrices, visuales y/o auditivos y personas adultas mayores, permitiendo desenvolverse de manera independiente de acuerdo a sus propias necesidades.

ARTÍCULO 777.- Las viviendas que contemplen en su diseño criterios de accesibilidad a personas con discapacidad y formen parte de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial deben ubicarse lo más cercano posible a las vialidades principales de acceso al propio conjunto, así como de los servicios de transporte público.

Se deberán aplicar estos criterios de diseño en las viviendas ubicadas en el nivel de acceso principal de los inmuebles proyectados en varios niveles. En el caso de que exista el requerimiento de ubicar viviendas accesibles en niveles distintos al del acceso principal debe garantizarse el mismo, libre de obstáculos hasta dichas viviendas.

ARTÍCULO 778.- La vivienda accesible para discapacitados deberá ser aquella que se proyecte y construya con base en las necesidades específicas de un usuario con discapacidad, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad y satisfacer las necesidades de accesibilidad y se ubicará preferentemente en esquina de manzana para facilitar la movilidad en su acceso.

ARTÍCULO 779.- La vivienda adaptable para discapacitados deberá ser aquella que se proyecte y edifique con base en un diseño que no implique modificaciones considerables en las obras de construcción, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad para satisfacer las necesidades de sus ocupantes.

ARTÍCULO 780.- Dentro de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales de interés social, se deberá considerar el 2 por ciento de viviendas accesibles y el 3 por ciento de viviendas adaptables.

ARTÍCULO 781.- El IVSOP deberá dar seguimiento a las acciones del Programa Estatal de Vivienda que incluyan la construcción o remodelación de vivienda social para personas con discapacidad y personas adultas mayores de acuerdo a los parámetros y porcentajes marcados en este Código.

ARTÍCULO 782.- En lo que se refiere a este capítulo en materia de vivienda para personas con discapacidad y personas adultas mayores, se aplicará de manera complementaria a lo descrito en este Código, lo dispuesto en los códigos municipales, normas y reglamentos aplicables.

CAPÍTULO III

De los Lineamientos del Sistema Estatal de Vivienda

ARTÍCULO 783.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, en congruencia con el Sistema Nacional de Vivienda, como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda en el Estado y tiene por objeto:

I.- Coordinar y concentrar las acciones para cumplir con los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;

II.- Dar integridad y coherencia a las acciones, procesos, instrucciones y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, enfocándose principalmente con la población en situación de pobreza;

III.- Crear Programas que promuevan y garanticen la participación articulada de todos los factores

productivos, y que estas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

IV.- Fortalecer la coordinación entre el gobierno estatal y los municipios; y

V.- La coordinación interinstitucional entre las diferentes dependencias estatales que estén relacionadas con la vivienda.

ARTÍCULO 784.- La programación de las acciones públicas estatales de vivienda se sujetarán a las previsiones de este Código y a los Planes y Programas aplicables.

ARTÍCULO 785.- El Sistema Estatal de Vivienda, se integrará a través de:

I.- El Programa Estatal de Vivienda;

II.- Los programas municipales de vivienda; y

III.- Los programas operativos anuales, que elaboren conjuntamente el IVSOP y las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal relacionadas con la vivienda, a fin de regular la ejecución de las acciones habitacionales.

ARTÍCULO 786.- El Programa Estatal de Vivienda, como programa sectorial derivado del Plan Sexenal de Gobierno del Estado, será elaborado por la SEGUOT en coordinación con el IVSOP, las Comisiones Estatales, la Comisión de Vivienda y el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

El Programa Estatal de Vivienda tendrá una visión de mediano y largo plazo, que permita la continuidad de las políticas y programas en la materia, más allá de los periodos de los gobiernos estatal y municipal. Se tomarán en consideración para la elaboración de la política y los programas de vivienda, las propuestas que formulen los sectores privado y social, a través de las comisiones.

ARTÍCULO 787.- La SEGUOT y el IVSOP conjuntamente someterán a la consideración del Ejecutivo Estatal el Programa Estatal de Vivienda, y una vez que éste lo apruebe, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y una versión abreviada en un diario de mayor circulación en la Entidad.

La versión completa de dicho programa deberá de publicarse para consulta del público, además de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 788.- El Programa Estatal de Vivienda, deberá contener:

I.- Antecedentes, diagnóstico de la situación habitacional del Estado, incluyendo el análisis físico y demográfico, con el señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias; así como la descripción de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional y su pronóstico a corto, mediano y largo plazo;

II.- Objetivos generales y particulares, base para el desarrollo de la estrategia habitacional y de la estrategia de desarrollo urbano para combatir la segregación social;

III.- La misión y visión del Programa Estatal de Vivienda;

IV.- Metas compatibles con los medios y recursos disponibles, para lograrlas de acuerdo a las líneas de acción planteadas;

V.- La estrategia general para alcanzar las metas y las pautas para la programación anual;

VI.- Vinculación del Programa con el presupuesto estatal;

VII.- La congruencia con los programas de desarrollo económico, social, urbano y de ordenamiento territorial;

VIII.- Los mecanismos de coordinación con la Federación y municipios;

IX.- Los lineamientos de concertación con los sectores público, social y privado;

X.- La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos;

XI.- La estrategia e instrumentos financieros, administrativos y aquellos que promuevan la vivienda sustentable en su diseño, materiales de construcción y equipamiento;

XII.- Los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, infraestructura, equipamiento y servicios para la vivienda;

XIII.- Los lineamientos establecidos para la construcción de vivienda vertical según lo dispuesto por los programas aplicables;

XIV.- La densificación de las áreas consolidadas en los centros de población en el Estado;

XV.- Las medidas de construcción para vivienda, según lo establecido con los requisitos arquitectónicos para el acceso y movilidad para personas con discapacidad y adultos mayores; y

XVI.- Los demás que señalen los programas aplicables.

ARTÍCULO 789.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Estatal de Vivienda, serán entre otros, los siguientes:

I.- Adquisición, aprovechamiento y enajenación de tierra para vivienda y fraccionamientos y/o condominios de interés social;

II.- Obtención de recursos económicos para ser aplicados a la vivienda de interés social, fomentando los estímulos que faciliten la inversión pública y privada en materia de construcción de vivienda;

III.- Apoyo a la autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

IV.- Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

V.- Adopción de reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda;

VI.- Mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII.- Adopción de normas de diseño para la construcción de vivienda, coordinación modular de componentes físicos y espacios arquitectónicos y la aplicación de tecnologías ecológicas adecuadas; y

VIII.- Promoción y apoyo a los programas municipales de vivienda.

ARTÍCULO 790.- A fin de dar cumplimiento al Programa Estatal de Vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales, deberán:

I.- Promover ante las autoridades correspondientes, el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

II.- Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales, estimulando el mejoramiento de la vivienda y la construcción de viviendas en arrendamiento; y

III.- Promover la capacitación de grupos sociales.

ARTÍCULO 791.- Los programas municipales de vivienda deberán contener los elementos que se señalan en este Código para el Programa Estatal de Vivienda, ajustados a las características de cada municipio.

Los programas municipales de vivienda serán aprobados por el ayuntamiento respectivo, previa opinión del Comité Municipal correspondiente y de la Comisión de Vivienda.

ARTÍCULO 792.- Los programas estatal y municipales de vivienda, una vez aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad serán obligatorios para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales respectivamente, así como a los particulares.

El Programa Estatal de Vivienda, estará sujeto a un proceso permanente de control, evaluación y seguimiento por parte del IVSOP.

ARTÍCULO 793.- Los programas operativos anuales de vivienda, que elaboren conjuntamente el IVSOP en coordinación con la SEGUOT y las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales relacionadas con la vivienda, a fin de regular la ejecución de las acciones habitacionales, deberán contener:

I.- La vinculación de estos programas con los objetivos y metas previstos en el Plan Sexenal de Gobierno del Estado, en el Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales de vivienda;

II.- Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta y su articulación con las acciones de vivienda, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;

III.- El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV.- Las metas de acciones de vivienda por alcanzar;

V.- La congruencia con los programas aplicables;

VI.- El plazo de ejecución de sus obras;

VII.- Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII.- Los sistemas y procedimientos de información y evaluación, que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

IX.- Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

X.- El establecimiento de las acciones de vivienda, que se concertarán con los municipios, la Federación y con los sectores social y privado.

ARTÍCULO 794.- Los programas de vivienda que elaboren el Gobierno Estatal y los municipios, en coordinación con el Gobierno Federal, se orientarán entre otros, a los siguientes aspectos:

I.- Promover la transferencia de los recursos económicos necesarios, para la realización de las acciones de vivienda previstas en los programas;

II.- La transferencia o enajenación de terrenos de propiedad federal, a favor del Gobierno Estatal y de los municipios, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales y otros ordenamientos aplicables;

III.- Vinculación de las políticas y de los Programas Estatal y Municipales de Vivienda, con el Sistema Nacional de Vivienda;

IV.- Establecimiento de mecanismos tendientes a la descentralización de las acciones de vivienda;

V.- Establecimiento de medidas que den apoyo a los gobiernos estatal y municipales, en la programación de acciones de vivienda; y

VI.- Desarrollar los sistemas de información y evaluación, que faciliten la realización de las acciones de vivienda.

CAPÍTULO IV
De la Política Estatal de Vivienda

ARTÍCULO 795.- Los lineamientos generales de la política estatal de vivienda, son los siguientes:

I.- Crear y promover el Programa Estatal de Vivienda, para el desarrollo social, y el beneficio de aquellos que se encuentren en situación de pobreza;

II.- Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades u condiciones locales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;

III.- La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población de bajos ingresos;

IV.- La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y

promover los medios y formas de adquisición del mismo;

V.- La ampliación de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los campesinos y la población de menores ingresos;

VI.- El mejoramiento del inventario habitacional y el estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda y de sus materiales básicos;

VII.- La promoción de la participación activa y responsable de los sectores público, social y privado, mediante acciones concertadas, en donde se establezcan los estímulos correspondientes, para canalizar sus recursos y esfuerzos al auspicio de la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social, así como la construcción y mejoramiento de vivienda en renta;

VIII.- La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, con las de los Gobiernos Federal y Municipales y con los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Nacional, para la satisfacción de las necesidades habitacionales del Estado;

IX.- El impulso a la densificación de la vivienda, como factor de ordenamiento territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población;

X.- El apoyo a la construcción de la infraestructura y equipamiento de servicios para la vivienda de interés social, a través de la participación organizada de la comunidad;

XI.- La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;

XII.- La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos;

XIII.- La promoción de actividades solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada;

XIV.- La información y difusión de los programas de vivienda, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;

XV.- El fomento a la calidad de la vivienda sustentable, aprovechando las ecotecnologías y siguiendo los nuevos lineamientos de construcción, procurando el uso de los componentes modulares y normalizados así como los sistemas de reutilización;

XVI.- La seguridad jurídica de la vivienda;

XVII.- La creación de programas de apoyo para las familias que se encuentren en zonas de riesgo o que se vean afectadas por desastres naturales;

XVIII.- La accesibilidad y movilidad de la vivienda para las personas con discapacidad y adultos mayores;

XIX.- La promoción de la construcción, el mejoramiento y la consolidación de la vivienda rural; y

XX.- Fomentar la oferta de vivienda en renta o temporal.

ARTÍCULO 796.- Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política Estatal de Vivienda, que establece este Código, comprenden:

I.- La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, que participan en la asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda de interés social;

II.- Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, en materia de tierra para vivienda;

III.- Los estímulos y fomentos para la producción, distribución y uso de materiales básicos, de ecotecnologías y de ingeniería ambiental y asistencia técnica para la construcción;

IV.- Las normas y los lineamientos para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda de interés social; y

V.- Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con los gobiernos federal y municipales, con los sectores social y privado, para el establecimiento del Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Sistema Nacional de Vivienda.

CAPÍTULO V

Del Financiamiento y Promoción para la Vivienda

ARTÍCULO 797.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto la promoción de la producción, la ampliación de la oferta habitacional y la regulación de la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses del mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

ARTÍCULO 798.- Las acciones de vivienda del Estado tenderán a apoyar preferentemente a la población en situación de pobreza, vulnerable o que habite en situación de riesgo, para lo cual se crearán programas para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones.

ARTÍCULO 799.- El IVSOP, conjuntamente con las dependencias y entidades de la administración pública estatal y con los ayuntamientos, establecerán los mecanismos y medidas de financiamiento de los programas estatal y municipales de vivienda, así como los sistemas de control y evaluación de los mismos.

ARTÍCULO 800.- Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes acciones:

I.- Diversificar, mejorar y ampliar las fuentes de recursos y los esquemas de financiamiento dirigidos a todos los tipos y modalidades de producción habi-

tacional, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

II.- Mejorar y ampliar los proyectos de financiamiento;

III.- Fomentar la utilización de los recursos de mercado de dinero que permita un flujo constante de financiamiento, con costos de intermediación competitiva;

IV.- Impulsar el mercado secundario de hipotecas; que mediante la movilización de carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;

V.- Créditos para la adquisición de vivienda a largo plazo;

VI.- Fomentar la participación de diversos intermediarios financieros;

VII.- Conceder subsidios a los sistemas de ahorro para la vivienda y la bolsa de suelo para la misma;

VIII.- Alinear los criterios para el otorgamientos de créditos y subsidios para la vivienda en base a las estrategias orientadas a la densificación urbana establecidas en los perímetros de contención urbana determinados por las instancias federales; y

IX.- Incentivar el apoyo al grupo de trabajadores que no obstante están en el mercado laboral formal, no cotizan en fondos de vivienda y diseñando alternativas para que puedan acceder a financiamiento hipotecario, tales como: servidores públicos estales y municipales, pequeños contribuyentes y miembros de las fuerzas de seguridad federales, estatales y municipales.

ARTÍCULO 801.- El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I.- El crédito o préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición o mejoramiento de la vivienda;

II.- El gasto, subsidio, crédito o inversión de organismos públicos locales o federales de vivienda, que estén operando en el Estado;

III.- El gasto, subsidio, crédito o inversión directa del Gobierno del Estado; la cual se hará a través del IVSOP;

IV.- Coinversión de Gobierno del Estado con las aportaciones de los sectores público, social y privado; y

V.- El ahorro de los beneficiarios; de acuerdo con las disposiciones legales.

ARTÍCULO 802.- Para efecto de cumplir con el mejor aprovechamiento de los recursos del IVSOP, este realizará:

I.- Promoción, estudios y proyectos, construcción, infraestructura y el equipamiento de la vivienda sustentable;

II.- Capacitación y asistencia integral en materia de suelo, vivienda y mejoramiento de barrios a productores y organizaciones sociales para la gestión, producción, administración y financiamiento de la vivienda, en especial la dirigida a la producción social de la vivienda;

III.- Adquisición, habilitación y reciclamiento de suelo para vivienda, así como para lotes con servicios mínimos;

IV.- Autoproducción y producción de vivienda nueva sustentable en todas sus modalidades;

V.- Mejoramiento y autoconstrucción de vivienda incluidos:

a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;

b) La producción o adquisición de materiales, elementos y componentes de la vivienda;

c) El otorgamiento de apoyos financieros a la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda;

d) El mejoramiento del barrio; y

e) La sustentabilidad de la vivienda;

VI.- Adquisición de vivienda nueva o usada que sea sustentable y que cuente con las ecotecnologías en todas sus particularidades;

VII.- Producción y adquisición de vivienda;

VIII.- Apoyos y fomento a la vivienda en arrendamiento con y sin opción a compra;

IX.- Parques de materiales para la construcción de vivienda social;

X.- Apoyo para la producción y mejoramiento de la vivienda rural;

XI.- Vivienda en inmuebles catalogados con valores históricos, artísticos o culturales;

XII.- Condominio familiar y otras acciones que faciliten, simplifiquen o promuevan la edificación de viviendas de interés social;

XIII.- Programas de crédito para la adquisición y producción de vivienda, así como reubicación de vivienda en zonas de riesgo y mejoras de estructuras débiles o afectadas en viviendas dentro de zonas regulares;

XIV.- Creación de fondos financieros para apoyo a cajas de ahorro y microfinancieras, así como otras formas solidarias de ahorro y financiamiento popular;

XV.- Actividades de investigación relacionadas con la vivienda, el suelo y la ciudad;

XVI.- Garantías financieras para la recuperación de cartera hipotecaria o la cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra; y

XVII.- El rescate de vivienda desocupada.

ARTÍCULO 803.- El IVSOP deberá impulsar 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.- 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; y

III.- Estimular que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos.

SECCIÓN PRIMERA

Tipos de Crédito, Reglas, Procedimientos de Operación y Condiciones para su Otorgamiento en Materia de Vivienda

ARTÍCULO 804.- A fin de que la población del Estado cuente con los créditos suficientes que sean destinados a la construcción y mejoramiento de su vivienda de interés social, la Comisión de Vivienda de acuerdo a lo convenido con las instituciones financieras y crediticias, con base en lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, formulará las reglas y procedimientos, mediante los cuales se regularán la operación y otorgamiento de dichos créditos.

ARTÍCULO 805.- Tratándose de proyectos habitacionales ejecutados por el Gobierno del Estado o por los ayuntamientos, estos a través de las dependencias u organismos competentes, solo podrán conceder a una persona en lo individual, el crédito suficiente para la construcción, adquisición o mejoramiento de una vivienda de interés social.

Para el otorgamiento de los créditos a que se refiere el párrafo anterior, todos los posibles beneficiarios tendrán los mismos derechos, pero en igualdad de circunstancias se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y a quienes tengan a su cargo una familia.

ARTÍCULO 806.- Los beneficiarios de créditos de vivienda de interés social deben cumplir los siguientes requisitos:

I.- Ser residente del Estado de Aguascalientes;

II.- No ser propietario o copropietario de otra vivienda o inmueble;

III.- Los propietarios de vivienda solo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la construcción, rehabilitación, ampliación o su mejoramiento;

IV.- Será causa de rescisión del contrato que otorgue dichos créditos, el hecho de que el acreditado o beneficiario utilice la vivienda, para fines distintos al de habitación o que no la utilice personalmente o con su familia o la dé en arrendamiento;

V.- En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir la verificación de la información que proporcione; y

VI.- En el caso de la población con trabajo informal la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del IVSOP.

ARTÍCULO 807.- Los créditos que se otorguen para la construcción o mejoramiento de vivienda, se darán con base en la tasa de interés que fijen las autoridades competentes, para el caso de las viviendas de interés social.

ARTÍCULO 808.- En el concepto de servicios de amortizaciones e intereses de crédito de vivienda otorgada por el IVSOP, de ninguna manera deberá superar el treinta por ciento de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

ARTÍCULO 809.- El IVSOP o cualquier otra dependencia u organismo público relacionados con la producción de vivienda tienen la obligación de informar a los interesados de una manera clara y gratuita, sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

SECCIÓN SEGUNDA

Estímulos y Subsidios a la Vivienda

ARTÍCULO 810.- Los subsidios en materia de vivienda y de suelo que otorgue el Gobierno Federal se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza, la cual se definirá, identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social y su Reglamento.

ARTÍCULO 811.- Los programas federales que otorguen subsidios para la vivienda se sujetarán a lo que determine el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente. Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:

I.- Atender a la población en situación de pobreza;

II.- Diferenciar los montos de los subsidios según los niveles de ingreso de sus destinatarios, dando atención preferente a las familias con los más bajos ingresos;

III.- Identificar y cuantificar claramente los subsidios debiendo ser objetivos, estableciendo los requisitos y criterios de selección que deben satisfacer los destinatarios;

IV.- Distribuir los subsidios en los centros de población, las regiones y los municipios equitativamente;

V.- Asignar los montos y procedimientos de los subsidios debiendo ser transparentes, y estableciendo con claridad la temporalidad y responsables de su ejercicio, control y seguimiento; y

VI.- Distribuir los subsidios entre los municipios y las personas a beneficiar, debiéndose tomar en consideración las condiciones de rezago, necesidades

habitacionales, modalidades de atención y el grado de marginación o pobreza, entre otros.

ARTÍCULO 812.- El IVSOP tendrá un padrón único de beneficiarios, el cual se conformará con base en la información proporcionada por las instancias que otorguen subsidios federales en materia de vivienda.

SECCIÓN TERCERA

Criterios de Asignación de la Vivienda Social

ARTÍCULO 813.- En los conjuntos habitacionales, ya sean fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, construidos o financiados por dependencias y entidades federales, estatales o municipales, ninguna persona por sí o por interposición de terceros, podrá adquirir la propiedad o posesión de un lote, predio, departamento o vivienda, siendo propietario de algún inmueble ubicado en el centro de población donde se encuentre dicho conjunto habitacional, ni tampoco persona alguna, podrá adquirir más de un lote o vivienda en los mismos.

ARTÍCULO 814.- Tratándose de fraccionamientos y condominios señalados en el artículo anterior, en los contratos que se celebren con motivo de la enajenación de sus lotes, predios, departamentos o viviendas, deberá estipularse que el beneficiario ocupará ininterrumpidamente por cinco años el lote, predio, departamento o vivienda asignada, contados a partir de la celebración del contrato respectivo, por lo que durante dicho plazo, no podrá enajenar, arrendar o transmitir sus derechos, salvo autorización expresa en contrario, otorgada por la autoridad competente, quien indicará a la persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas para la enajenación de lotes, predios, departamentos o viviendas de ese tipo.

ARTÍCULO 815.- En los conjuntos habitacionales a que se refieren los artículos anteriores, serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno, las transmisiones de lotes, predios, departamentos o viviendas que se celebren contraviniendo las disposiciones de este Código.

En todo caso, los notarios públicos y demás fedatarios, así como el Registro Público de la Propiedad y el Instituto Catastral, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios, que contravengan las citadas disposiciones.

ARTÍCULO 816.- Los organismos públicos federales, estatal y municipales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que ejecuten, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

SECCIÓN CUARTA

Producción Social de la Vivienda

ARTÍCULO 817.- Los programas y acciones de vivienda que se financien con recursos públicos tenderán a mejorar las condiciones de la vivienda, la unidad habitacional, el barrio, colonia, centro de población y la ciudad, por lo cual deberán promoverse diagnósticos participativos con la comunidad, mediante los cuales se identifiquen las necesidades habitacionales, así como los medios, mecanismos, recursos y agendas para poder dar una solución progresiva y realista a sus demandas. Igualmente, para el ejercicio de recursos públicos será necesario asegurar que las acciones del caso cuenten con asesoría integral calificada en lo social, jurídico, financiero, técnico y de desarrollo sustentable que asegure sus mayores efectos positivos.

ARTÍCULO 818.- Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales deberán:

I.- Atender a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza;

II.- 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;

III.- 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; y

IV.- Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, mediante los diversos instrumentos y productos financieros al efecto. Tratándose de las comunidades rurales deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales.

ARTÍCULO 819.- El IVSOP promoverá la asistencia integral especialmente la destinada a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de programas y actividades que realicen:

I.- Las organizaciones sociales que cuenten o creen áreas especializadas de asistencia y capacitación técnica;

II.- Los institutos o centros de asistencia técnica que funcionen de hecho o se creen al efecto;

III.- Las instituciones académicas, científicas o tecnológicas;

IV.- Los colegios, asociaciones o gremios profesionales; y

V.- Las dependencias y organismos del sector público.

ARTÍCULO 820.- Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el IVSOP fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros, para lo cual se destinarán recursos públicos.

ARTÍCULO 821.- El IVSOP, en coordinación con el Gobierno Federal, 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 822.- Las acciones y recursos que las dependencias y entidades del Gobierno del Estado programen o destinen para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre los municipios del Estado, atendiendo a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.

ARTÍCULO 823.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en el desarrollo de acciones de vivienda, ajustándose a lo previsto en este Código y en los programas de vivienda.

ARTÍCULO 824.- El Gobierno Estatal y los ayuntamientos realizarán las acciones tendientes a la ejecución de las resoluciones en materia de vivienda emitidas por las comisiones estatales y los comités municipales.

ARTÍCULO 825.- Los acuerdos y convenios que en materia de vivienda se celebren con los sectores público, social y privado tendrán por objeto:

I.- Facilitar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad;

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

III.- Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo 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 para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo o para su habilitación con la infraestructura urbana necesaria;

VII.- Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al sistema estatal de información e indicadores de vivienda;

VIII.- Implementar acciones para que los costos de 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 suelo; y

X.- Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de este Código.

ARTÍCULO 826.- Para el cumplimiento de los fines citados en el artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos, aportarán en la medida de sus posibilidades, de acuerdo a sus atribuciones, los instrumentos jurídicos respectivos, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda.

El IVSOP promoverá las acciones para atraer la inversión de las dependencias y organismos nacionales de vivienda, así como de las instituciones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, de la iniciativa privada y del sector social para apoyar el proceso habitacional en el Estado.

ARTÍCULO 827.- La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que realice o promueva el Estado, estará sujeta a la coordinación, supervisión y certificación del IVSOP y en su caso la SEGUOT, la cual dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, incluyendo las de urbanización y contratación correspondientes, así como los requisitos y trámites, y el registro de los promotores, en observancia de las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO VI
Del Suelo para la Vivienda

ARTÍCULO 828.- El Estado impulsará una política de suelo y reservas territoriales para la vivienda, bajo los siguientes principios:

I.- Prevalencia del interés público frente al interés privado;

II.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;

III.- Uso sustentable de los recursos naturales, priorizando el interés social, cultural y ambiental de la propiedad;

IV.- Acceso a toda la población a los servicios, equipamientos y espacios públicos;

V.- Pleno y más adecuado aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados;

VI.- Rescate y revaloración del espacio público; y

VII.- Prioridad en la asignación de los recursos públicos disponibles.

ARTÍCULO 829.- La Comisión de Vivienda promoverá programas, acciones y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los municipios, así como la participación de propietarios, promotores, desarrolladores y usuarios para generar o reutilizar suelo con oportunidad, calidad y servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda.

ARTÍCULO 830.- La SEGUOT en coordinación con el IVSOP, de acuerdo con lo previsto en este Código, realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra urbana para vivienda, a efecto de desarrollar y operar el Programa Estatal de Suelo y Reservas Territoriales.

Estos estudios tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras y, conforme a estas previsiones, se harán los programas de adquisición o incorporación de tierra específicos sin contravenir lo establecido en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 831.- La Comisión de Vivienda promoverá ante los organismos financieros de vivienda que solo sean elegibles en sus programas y líneas de acción, viviendas que se ubiquen en fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que cumplan puntualmente con las normas urbanísticas y ambientales aplicables, así como aquellos que tiendan a la adecuada densificación del espacio urbano, respetando lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 832.- El IVSOP podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda social bajo las siguientes condiciones:

I.- Respetar los programas y disposiciones locales que regulan el uso del suelo, atendiendo las observaciones que le formule la SEGUOT, como dependencia normativa;

II.- Evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los lotes o predios de que se trate; y

III.- Analizar financieramente la suficiencia presupuestal del IVSOP y verificar que el costo beneficio de la adquisición de reservas sea para el bien de la comunidad.

ARTÍCULO 833.- El IVSOP establecerá las disposiciones por medio de las cuales fijarán los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes de su dominio, con el objeto de normar técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento, para ello deberá realizar:

I.- La conformación de un inventario que contendrá necesidades y oferta de suelo en las localidades con mayor población en el Estado;

II.- Las medidas de simplificación del proceso de adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para los programas de vivienda; y

III.- Las previsiones de suelo para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios necesario en los espacios habitacionales.

CAPÍTULO VII

De la Vivienda de Calidad y Sustentable

ARTÍCULO 834.- La edificación de vivienda sustentable en donde participen o se haga uso de recursos públicos del Estado o de los municipios, deberán de tomar en cuenta lo siguiente:

I.- La utilización de ecotecnologías y de ingeniería ambiental que deberá considerar la racionalización del uso del agua y cuando sea factible, utilizará sistemas de reutilización;

II.- El uso de los componentes modulares y normalizados, así como sistemas de reutilización;

III.- La utilización de materiales ecológicos y preferentemente que se encuentren o sean fabricados en la región;

IV.- El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

V.- El acondicionamiento bioclimático en el diseño de la vivienda; y

VI.- La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

ARTÍCULO 835.- La Comisión de Vivienda fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotecnologías y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y 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 836.- La Comisión de Vivienda promoverá que las autoridades municipales expidan y apliquen sus reglamentos de construcción y demás disposiciones que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan los responsables y las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en cada etapa del proceso de producción de vivienda.

ARTÍCULO 837.- El Estado y los municipios promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar agentes 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 838.- Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica para la vivienda, la Comisión de Vivienda celebrará convenios con los organismos e instituciones interesados, además de propiciar la participación de las instituciones de educación superior o centros de investigación.

CAPÍTULO VIII

Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda

ARTÍCULO 839.- Se deberá crear el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual tendrá por objeto integrar, generar y difundir oportunamente la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de las políticas estatales de vivienda.

El IVSOP en coordinación con la SEGUOT, integrará y administrará el Sistema Estatal de Informa-

ción e Indicadores de Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en este Código y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, así como las organizaciones sociales y privadas, en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo para vivienda, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado, con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional.

ARTÍCULO 840.- Para efectos de que la Comisión de Vivienda evalúe el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, deberán considerarse cuando menos, los siguientes indicadores:

I.- Metas por cobertura territorial;

II.- Beneficiarios por nivel de ingreso y modalidades de los programas;

III.- Evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y

IV.- Evaluación de los precios de suelo como medida de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

ARTÍCULO 841.- El IVSOP en coordinación con la SEGUOT diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de difusión de la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas de vivienda, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

DEL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

De las Modalidades de las Acciones de Urbanización

ARTÍCULO 842.- Las acciones de urbanización, obras de edificación, o cuando estas se llevan a cabo de manera simultánea, se proyectarán y se realizarán de acuerdo con los instrumentos que integran el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano contemplado en este Código, los Códigos Municipales así como en los Reglamentos Estatales y Municipales aplicables, mediante las modalidades siguientes, que prevén las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población. Las acciones de urbanización se clasifican en:

I.- Acciones de urbanización o edificación privadas;

II.- Acciones de urbanización y edificación públicas;

III.- Acciones de urbanización a través de Proyectos de Prestación de Servicios;

IV.- Acciones de urbanización por cooperación; y

V.- Acciones urbanísticas por sistema de plusvalía.

ARTÍCULO 843.- Las acciones de urbanización o edificación privadas se refieren a las que se realizan para usos determinados por parte de cualquier propietario o propietarios en predios de propiedad particular que cumplan con los requisitos estipulados en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 844.- Las acciones de urbanización y edificación públicas para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o por los Gobiernos Municipales a través de sus organismos técnicos.

Las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme a los programas aplicables de desarrollo urbano vigentes o, en su caso, en los proyectos definitivos de urbanización.

ARTÍCULO 845.- Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el programa de desarrollo urbano correspondiente, el municipio estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 846.- En algunos casos y previa autorización del Congreso del Estado, se podrán financiar proyectos de infraestructura a largo plazo, con la participación pública y privada, referidos a actividades prioritarias y mediante los cuales el Estado y/o los municipios adquieran bienes o servicios o realicen obras de infraestructura física bajo cualquier modalidad, denominados Proyectos de Prestación de Servicios, dichos proyectos atenderán a las disposiciones contenidas en la Ley de Proyectos de Prestación de Servicios del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 847.- Las acciones de urbanización por cooperación se refieren a las que se realizan en vías y espacios públicos, que benefician directamente a los propietarios de los predios adyacentes a las mismas financiadas en forma parcial o total con el derecho de cooperación que le corresponda a cada propietario o poseedor y pueden realizarse con la aportación parcial del Gobierno del Estado y de los ayuntamientos, conforme a la legislación fiscal estatal y municipal, así como al presente Código.

ARTÍCULO 848.- La acción urbanística por sistema de plusvalía comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas

y autorizadas por la Comisión Estatal o el Comité Municipal respectivo para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

CAPÍTULO II
Del Sistema de Cooperación

SECCIÓN PRIMERA
Objeto, Sujeto, Base Gravable, Pago y Sistema de Recaudación de Contribuciones de Obras y Servicios por Cooperación

ARTÍCULO 849.- Se declara de utilidad pública e interés social la realización de obras y servicios que lleven a cabo o presten, el Gobierno del Estado, y los ayuntamientos por medio del sistema de cooperación.

ARTÍCULO 850.- En complemento a las disposiciones de este Código, en cuanto a los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano, se aplicarán el Código Fiscal del Estado, las Leyes Estatales de Hacienda y de Ingresos y las Leyes Municipales de Hacienda y de Ingresos correspondientes.

ARTÍCULO 851.- Las obras y servicios públicos que podrán financiarse a través del sistema de cooperación son:

I.- La apertura, rectificación, ampliación y mejoramiento de vías públicas, carreteras, caminos, puentes, zonas de restricción y obras de seguridad vial, relacionados con tránsito de vehículos y peatones, pavimentación, guarniciones y banquetas;

II.- La creación de plazas, jardines, parques, espacios abiertos, áreas de preservación ecológica y campos deportivos;

III.- Obras de conservación y mejoramiento urbano;

IV.- Las de instalación, conservación y mejoramiento del alumbrado público, redes de electrificación limpia y obras de ornato que se realicen frente a los inmuebles;

V.- Las obras de electrificación necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico, para mejorar o ampliar las ya existentes;

VI.- Las obras de abastecimiento y saneamiento de agua potable, y su reuso, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial y desagües;

VII.- La construcción o acondicionamiento de equipamiento urbano para servicios públicos, tales como: escuelas, hospitales, hospicios, asilos, mercados, rastros, cementerios y terminales de vías de comunicación;

VIII.- Bordos, canales y obras de irrigación;

IX.- Las obras de regeneración urbana de aquellas zonas de los centros de población que se requieran para su reactivación económica, social y urbanística, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares;

X.- Entubamiento o regeneración de aguas, ríos y arroyos;

XI.- Las obras y servicios públicos que se deriven de los programas de desarrollo urbano;

XII.- Cualquier otro tipo de obra o servicios relacionados con la misma, tendentes a la integración y mejoramiento de los centros de población del Estado; y

XIII.- Las anteriores obras y servicios de urbanización y dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en los centros de población del Estado, serán realizados con los tipos de materiales apropiados según la zona de que se trate, y de acuerdo con los estudios que al efecto hagan las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 852.- El financiamiento para las acciones a las que se refiere el artículo anterior, podrá incluir la adquisición de los bienes inmuebles necesarios para los fines previstos.

ARTÍCULO 853.- La ejecución de obras relativas a las que se refiere el Artículo 851 de este Código, podrán realizarse por el sistema de cooperación cuando el ayuntamiento respectivo o el Gobierno del Estado así lo acuerden, con sujeción a los trámites que establece este Código.

ARTÍCULO 854.- Para los efectos del artículo anterior, se consideran de utilidad pública, una vez cubiertos los requisitos fijados en este Código:

I.- La construcción de la infraestructura, equipamiento e instalaciones necesarias para prestar los servicios de agua potable, saneamiento y su reuso, así como alcantarillado en los lugares que carezcan de los mismos o mejorar el ya existente, como servicio público proporcionado por el ayuntamiento;

II.- La electrificación de las áreas urbanas, suburbanas y rurales que carezcan del servicio tanto para usos domésticos como industriales;

III.- La urbanización y dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en los centros de población del Estado, con los tipos apropiados según la zona de que se trate y de acuerdo con los estudios que al efecto haga el ayuntamiento correspondiente, escuchando la opinión del Comité Municipal de Desarrollo Urbano respectivo o su equivalente del municipio respectivo, o el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría, no pudiéndose pavimentar ninguna calle hasta que hayan quedado concluidas las obras de las redes de agua, drenaje y embanquetado correspondientes;

IV.- Las construcciones de las instalaciones necesarias para dotar a los centros de población del Estado, de alumbrado público o para mejorar el ya existente; y

V.- La rescisión de los contratos de arrendamiento de los predios afectados materialmente por

las obras o servicios que se ejecuten en base a este Código.

SECCIÓN SEGUNDA

Sujeto

ARTÍCULO 855.- Están obligados a contribuir al financiamiento del desarrollo urbano, aquellas personas físicas o morales, públicas o privadas, que se beneficien en forma especial, por la ejecución de las obras públicas o la prestación de servicios urbanos previstos en este Código, que realicen los gobiernos estatal y municipales.

ARTÍCULO 856.- Las obras y servicios a que se refiere el Artículo 851 de este Código, podrán ser realizados con apoyo en el sistema de cooperación, a través de los programas federales, estatales o municipales, bajo el esquema de coordinación que en su caso se establezca.

ARTÍCULO 857.- Podrán promover las obras y servicios de utilidad pública e interés social a que se refiere el Artículo 854 y siguientes de este Código, mediante el sistema de cooperación, tanto los propietarios o poseedores de inmuebles de la zona beneficiada, cuando representen un (70 por ciento) como mínimo, como el ayuntamiento respectivo o el Gobierno del Estado o la Federación, a fin que de acuerdo con las normas que este Código establece, puedan realizarse oportunamente.

ARTÍCULO 858.- Los comités municipales funcionarán como mecanismos de representación y coordinación de la iniciativa privada y social, para colaborar con las autoridades municipales o estatales, en todo lo relativo a obras y servicios de carácter estatal, Municipal o Intermunicipal, bajo el sistema de cooperación.

ARTÍCULO 859.- Bajo la coordinación del Comité Municipal respectivo, los colonos podrán constituir comités de obra, a fin de promover la realización de obras y servicios por cooperación, ante los ayuntamientos o el Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 860.- Los comités de obras por cooperación coadyuvarán con el Gobierno del Estado y el ayuntamiento respectivo, en la elaboración de los proyectos de costo de las obras, así como la repercusión de la cooperación entre los propietarios beneficiados.

ARTÍCULO 861.- Los comités de obras por cooperación, con la coordinación de los comités municipales coadyuvarán en la elaboración de los estudios correspondientes a las obras en las que cooperen con el ayuntamiento o ayuntamientos respectivos o con el Gobierno del Estado.

SECCIÓN TERCERA

Dictamen y Procedimiento

ARTÍCULO 862.- Una vez realizados los estudios técnicos correspondientes sobre los diversos aspectos de la obra u obras, servicio, costo y repercusión, precios unitarios, bases para calcular la cuota que a cada cooperador corresponde y, en general, todos los aspectos relacionados a la obra o servicio como proyectos de contrato de obras, financiamiento y sus bases, el municipio correspondiente escuchando la opinión de los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Rural, emitirán su dictamen. En el caso que sea el Gobierno del Estado quien realice la obra u obras, este por conducto de la SEGUOT y escuchando la opinión de los Comités Municipales, emitirán su dictamen.

Aprobado en su caso el dictamen por el municipio o por el Gobierno del Estado, previa celebración de la reunión con los propietarios o beneficiarios de la obra o servicio, se turnará al ayuntamiento respectivo, o al Gobernador del Estado, para su consideración y aprobación definitiva.

Llenados los requisitos antes mencionados, las obras o servicios públicos serán consideradas de utilidad pública por ministerio de ley y se aplicarán los procedimientos que se precisan en este Código.

SECCIÓN CUARTA

Reunión

ARTÍCULO 863.- Una vez realizada la fase de procedimiento de estudios y proyección técnica, previo al dictamen definitivo y a la ejecución de las obras mencionadas en el Artículo 851 de este Código, el ayuntamiento o el Gobierno del Estado citará a los propietarios y/o poseedores de la zona correspondiente, o en su caso al Comité de obras por cooperación, a una reunión en la que se les informará ampliamente sobre los diversos aspectos de la obra u obras o servicios, así como de los contratos que se hubieren proyectado para la construcción de las mismas.

ARTÍCULO 864.- En esa reunión se escuchará a los propietarios o beneficiarios con amplitud, los que podrán alegar en defensa de sus intereses respecto de todos los puntos de la obra o servicio, repercusión de su costo, precios unitarios, bases para calcular la cuota de cooperación que a cada uno le corresponda cubrir, así como todo aquello que a su derecho convenga en relación con los puntos antes señalados y que impliquen su defensa.

ARTÍCULO 865.- Para la realización de la reunión, se citará a los propietarios o beneficiarios de la obra o servicio en su domicilio, con 2 días hábiles de anticipación por lo menos, así como mediante un edicto publicado en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de circulación estatal. El citatorio señalará la hora, día y lugar de la reunión, así como el asunto a tratar.

La reunión será presidida por la persona que al efecto acredite ser representante del municipio o del Gobierno del Estado en su caso, y se celebrará con el número de propietarios o beneficiarios que asistan.

ARTÍCULO 866.- Para tener derecho a concurrir a las reuniones de propietarios o beneficiarios y participar en ellas con voz y voto, el interesado deberá exhibir escritura pública o título que lo acredite como propietario, o en su defecto, un certificado del Instituto Catastral del Estado que lo acredite como propietario del inmueble o inmuebles respectivos dentro de la zona beneficiada con las obras de cooperación.

ARTÍCULO 867.- De toda reunión se levantará un acta en la que conste las personas que presidieron la reunión y los pormenores de la misma, debiéndose adjuntar la lista de asistencia a dicha reunión. Acta que se agregará a los estudios técnicos a que se refiere el artículo 861 de este Código para efectos de que el municipio correspondiente o el Gobierno del Estado emitan su aprobación definitiva, previo dictamen del comité municipal respectivo.

ARTÍCULO 868.- Cada propietario o beneficiario representará un voto, aun cuando fuere propietario de varios inmuebles dentro de la zona. El poseedor legítimo podrá asistir a las reuniones con voz pero sin voto.

Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de apoderado, acreditado por simple carta poder ante dos testigos.

SECCIÓN QUINTA

Aprobación de los Proyectos de Ejecución de Obras o Servicios

ARTÍCULO 869.- La ejecución de los proyectos de obras o servicios, su precio, contratación, derrama de su costo, precios unitarios, bases para calcular las cuotas de cooperación que a cada propietario le corresponde cubrir y el plazo para su pago se tendrán por aprobados cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

I.- No hubiere concurrido ningún propietario a pesar de las notificaciones hechas de acuerdo con el presente Código y la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado;

II.- La mayoría de los que concurran otorguen su consentimiento;

III.- Cuando hubiere oposición de un sector de propietarios concurrentes que representen menos del 40 por ciento de los propietarios comprendidos en la zona; y

IV.- Habiéndose formulado oposición por la mayoría que establece este Código, no se formalice por escrito oportunamente mediante el recurso que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado o juicio de nulidad contemplado en la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado.

ARTÍCULO 870.- Los contratos para la ejecución de obras y servicios, incluirán las estipulaciones pormenorizadas sobre los precios y las bases que permitan su liquidación, forma de pago, especificaciones, calidad de materiales, tiempo de ejecución, cláusulas penales para el caso de incumplimiento y garantías que deben otorgar los contratistas para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

ARTÍCULO 871.- Las especificaciones de calidad de materiales incluidos en los contratos respectivos, serán acordes con las normas de calidad que deberá señalar el Gobierno del Estado a través de la SICOM, o el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 872.- Independientemente de que se exijan las responsabilidades en que puedan incurrir los miembros de los Comités Municipales y los servidores públicos estatales y municipales, en las contrataciones de obras por cooperación, así como su destitución en los casos de contubernio o asociación con los contratistas de obras, el contrato será nulo de pleno derecho. El texto de este artículo deberá insertarse en los contratos que el ayuntamiento, el Gobierno del Estado o por el tercero designado por los anteriores celebren para la ejecución de obras por cooperación.

SECCIÓN SEXTA

Verificación y Supervisión

ARTÍCULO 873.- El Gobierno del Estado por conducto de la SICOM o el ayuntamiento correspondiente deberán, mediante residencias, verificar que en todo momento las diversas obras o servicios por cooperación, se ajusten a las normas de calidad, que se hubieren establecido de acuerdo con este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 874.- Cualesquiera que sean los sistemas de contratación y ejecución de las obras o servicios, el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, estarán facultados para ejercer respecto a ellas sus funciones de auditoría y vigilancia; lo mismo que el Ejecutivo del Estado y el Gobierno Federal, cuando contribuya en la erogación del costo de las obras o servicios o garantice los créditos relativos, así como en los casos en que lo establezcan las bases de emisión de los empréstitos, o los contratos relacionados con el financiamiento respectivo.

Asimismo, los beneficiarios supervisarán la ejecución correcta de los proyectos por conducto del representante que hubieran designado para ese efecto. Esta supervisión incluirá la revisión del manejo de los recursos económicos respectivos.

Las obras o servicios por cooperación podrán ser ejecutados por el ayuntamiento o los ayuntamientos respectivos o por el Gobierno del Estado, directamente o a través de la contratación de terceros por parte de estos.

SECCIÓN SÉPTIMA

Pago y Sistema de Recaudación

ARTÍCULO 875.- El costo de las obras se aplicará equitativamente entre los propietarios beneficiados y entre las autoridades cuando estas últimas participen con financiamiento, conforme a lo establecido en el estudio técnico correspondiente, aprobado en definitiva por el Gobernador del Estado o por el ayuntamiento respectivo, de conformidad con el artículo 860 de este Código.

La aportación definida para cada beneficiario será obligatoria para la totalidad de estos, si el 60 por ciento más uno de ellos manifiestan su conformidad con la obra y con el monto de la cooperación, conforme al artículo 869 de este Código.

ARTÍCULO 876.- El Gobierno del Estado, los ayuntamientos y en su caso, la Federación, aportarán conjunta o separadamente recursos para la ejecución de las obras o servicios por cooperación, de acuerdo con los convenios que para tal efecto celebren.

ARTÍCULO 877.- Los beneficiarios otorgarán sus aportaciones conforme a la calendarización aprobada conjuntamente con el proyecto de obra respectivo.

Los ayuntamientos o el Gobierno del Estado podrán aceptar la aportación de los beneficiarios mediante materiales de construcción o mano de obra.

ARTÍCULO 878.- Cada propietario cubrirá por cooperación:

I.- El costo del pavimento comprendido al frente del predio hasta el eje de la calle. Dentro del costo del pavimento se comprende no solo el mismo, sino también el de las obras preparatorias, como movimiento de terracerías, preparación de base y demás obras necesarias;

II.- La derrama proporcional al frente del predio por el cubo de la esquina;

III.- El costo de la construcción, reposición o reparación de las guarniciones y de las banquetas, en su caso;

IV.- El costo de las obras de alumbrado público y electrificación, que se distribuirán entre todos los predios ubicados en la zona beneficiada, en proporción a los frentes de cada uno;

V.- El costo de las obras de agua potable, drenaje, alcantarillado y plantas de tratamiento de aguas residuales, el cual se distribuirá entre todos los predios ubicados en la zona beneficiada, en proporción a la superficie de cada uno. Se considerará como parte del costo, el precio de relleno, consolidación de las capas y la reposición de pavimentos; y

VI.- El costo de obras o servicios de infraestructura y equipamiento urbano que se efectúen bajo el sistema de cooperación.

ARTÍCULO 879.- Las cuotas que en los términos de este Código corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por cooperación, tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos como gravámenes reales sobre los inmuebles respectivos, pudiendo hacerse la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad del Estado, sin costo alguno y se harán efectivos al vencerse los términos fijados en cada caso, aplicando los procedimientos establecidos por la legislación fiscal aplicable.

ARTÍCULO 880.- Cuando los cooperadores no hagan la exhibición oportuna de sus aportaciones se dará cuenta a las autoridades hacendarias estatales o municipales, solicitando su intervención para que por los medios legales necesarios se hagan efectivos los pagos, haciendo uso, si fuere necesario, de los procedimientos de apremio y cobro que establecen el Código Fiscal del Estado y las leyes de Hacienda estatal y municipales, con respecto a los adeudos fiscales.

ARTÍCULO 881.- El importe de la cooperación a cargo de cada propietario, se cubrirá conforme a la calendarización aprobada conjuntamente con el proyecto de obra respectivo. El plazo máximo para cubrir las aportaciones por parte de los beneficiarios no podrá ser mayor a cuatro años. En el caso de los programas federales los pagos se harán en el año fiscal en que se ejecute la obra salvo convenio expreso que celebren los propietarios o beneficiarios con el municipio, en el que se señale un plazo mayor.

ARTÍCULO 882.- Los pagos se efectuarán por el obligado ante la Tesorería Municipal o su equivalente o la Secretaría de Finanzas del Estado, conforme a la calendarización aprobada conjuntamente con el proyecto de obra respectivo. Las aportaciones no se podrán cubrir sino a partir de que hubieran iniciado formalmente la obra correspondiente.

ARTÍCULO 883.- El Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Finanzas, o los municipios, a través de las tesorerías municipales, notificará al cooperador una resolución en la cual se establecerá el monto, forma de pago, así como el plazo señalado para tal efecto conforme al calendario aprobado.

En caso de que el beneficiario no cumpla con las aportaciones en el tiempo y forma establecidos, la Secretaría de Finanzas del Estado o las tesorerías municipales correspondientes podrán otorgarle convenio para el pago en parcialidades de conformidad con las disposiciones aplicables en la legislación fiscal.

ARTÍCULO 884.- La falta de pago de tres mensualidades consecutivas, hará exigible la totalidad del crédito fiscal, por parte de la Secretaría de Finanzas del Estado o de la Tesorería o Secretaría de Finanzas Municipal respectiva.

ARTÍCULO 885.- Los cooperadores que sin dar lugar a la eventualidad prevista en el artículo anterior, renuncien a los plazos a que tienen derecho y cubran la totalidad de los saldos a su cargo dentro de los quince días siguientes al de la notificación de la cuota de cooperación, gozarán sobre el importe de la cuota total de una bonificación de cuando menos el 10 por ciento.

ARTÍCULO 886.- Las demoras en los pagos de las cuotas por cooperación generarán actualización, recargos, multas y gastos de cobranza y ejecución, en los términos establecidos en el Código Fiscal del Estado y las Leyes de Hacienda estatal o municipales.

ARTÍCULO 887.- El producto de las recaudaciones generadas por las aportaciones de los beneficiarios, serán puestas a disposición del ayuntamiento respectivo o del Gobierno del Estado de conformidad al convenio de coordinación celebrado entre estos a efecto de que recuperen el financiamiento que hubieran otorgado a los beneficiarios y por tanto podrán retirarlo mediante órdenes de pago suscritas por las personas o autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 888.- El ayuntamiento o el Gobierno del Estado, podrán estipular como garantía en los contratos que otorguen para la construcción de las obras o servicios a que se refiere este Código, que la recaudación de las cooperaciones sea dada en fideicomiso a una institución de crédito; pero el otor-

gamiento de esta garantía será incompatible con el aval de Gobierno del Estado o de los municipios.

ARTÍCULO 889.- El ayuntamiento o el Gobierno del Estado, actuando de acuerdo con las facultades que le otorga el presente Código, determinará en la aprobación definitiva del dictamen a que se refiere el Artículo 861, la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en este ordenamiento, corresponda a cada cooperador.

ARTÍCULO 890.- El tesorero municipal respectivo o su equivalente, o el Secretario de Finanzas del Estado en su caso, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 878 de este Código, notificarán al cooperador el importe de la cuota a su cargo, mediante un instructivo que expresará:

I.- Nombre del propietario;

II.- Ubicación del inmueble o inmuebles;

III.- Cuando se trate de obras de pavimentación se incluirá la extensión del frente de la propiedad; del ancho de la calle; superficie sobre la cual deberá pagarse; cuota por metro cuadrado y participación de la derrama por el cubo en la esquina, así como el cargo por guarniciones y banquetas, en su caso;

IV.- Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la extensión del frente de la propiedad;

V.- En caso de obras de agua potable, alcantarillado y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado por metro lineal;

VI.- El importe líquido total de la cooperación;

VII.- El importe de cada pago mensual;

VIII.- La fecha de iniciación de los pagos; y

IX.- El apercibimiento de que en caso de no cubrirse en tiempo y forma las cuotas por cooperación, se llevará a cabo el procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo el pago de dichas cuotas.

SECCIÓN OCTAVA

Cooperación Intermunicipal

ARTÍCULO 891.- La iniciativa y trámite de la planeación y ejecución de las obras y servicios a que se refiere este Código, sin perjuicio de que sean promovidos por el Gobierno del Estado, cuando las mismas vayan a quedar localizadas en jurisdicción de dos o más municipios, se tomará en cuenta lo dispuesto en el convenio de creación de la Zona Conurbada, cuando se trate de municipios que integren esta zona y a falta de una disposición específica, corresponderá a cualquiera de los municipios.

Para efecto de establecer a detalle los derechos y obligaciones de los municipios involucrados, se deberá suscribir previamente un convenio de coordinación en términos de lo dispuesto por la Ley Municipal del Estado de Aguascalientes.

Podrán también los ayuntamientos correspondientes realizar la iniciación y trámite aludidos en forma simultánea y concurrente, o derivarla al Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 892.- Los estudios técnicos y dictámenes sobre la conveniencia de llevar a cabo las obras intermunicipales con la cooperación económica de los particulares beneficiados, deberán ser formulados a prevención por cualesquiera de los municipios, y sujetarse los mismos a la consideración del ayuntamiento o ayuntamientos respectivos y en su caso del Gobierno del Estado, para los efectos de la aprobación definitiva en términos de este Código.

ARTÍCULO 893.- Si llegare el caso de que pudiera considerarse en los términos de este Código, que exista oposición solamente por los propietarios o poseedores avecindados en la jurisdicción territorial de uno de los municipios involucrados, deberá tramitarse el recurso de impugnación que sea procedente, de acuerdo a lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 894.- Los concursos para contratar las obras o servicios, la contratación misma, la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales, corresponderá a cada ayuntamiento y en caso de controversia, al Gobierno del Estado, sin perjuicio del derecho de auditoría y vigilancia que conservará cada uno de los municipios, en la parte de la obra que quede localizada dentro de la circunscripción territorial del municipio en donde tenga asiento.

ARTÍCULO 895.- Las garantías que otorguen los contratistas, quedarán a cargo de los distintos ayuntamientos, en forma proporcional y mancomunada según la derrama del costo de las obras o servicios, en función de la localización de las mismas.

ARTÍCULO 896.- Las bases para el señalamiento de las cuotas de cooperación y su recaudación que se establecen en este Título, serán aplicables en todo lo conducente, estableciéndose la solidaridad activa en los créditos fiscales por cooperación, respecto de las autoridades hacendarias de los distintos municipios.

ARTÍCULO 897.- Las autoridades hacendarias municipales podrán llevar a cabo las operaciones de recaudación y demás procedimientos conducentes para la obtención de los créditos fiscales por cooperación, sin perjuicio de los ajustes internos y liquidaciones entre las propias autoridades hacendarias involucradas.

CAPÍTULO III

Del Sistema de Imposición

SECCIÓN PRIMERA

Elementos de las Contribuciones de Mejoras, realizadas bajo el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 898.- Del Objeto: Lo constituye el aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por las siguientes obras públicas:

I.- La apertura y ampliación de carreteras, avenidas, calles y caminos cuyo nivel de servicio sea municipal, estatal o regional;

II.- La construcción de equipamiento urbano para servicios públicos, tales como: escuelas, hospitales,

mercados, campos deportivos y terminales de vías de comunicación, parques industriales y tecnológicos cuyo nivel de servicio sea municipal, estatal o regional; así como aquellas otras obras que sean consideradas como estratégicas por la Comisión Estatal.

Lo anterior por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores. La contribución por mejoría específica se causa objetivamente sobre el predio y en consecuencia sigue la suerte de este, que responde preferentemente por el crédito fiscal cualquiera que sea el propietario o poseedor sucesivo, al momento de que se causa dicha contribución.

SECCIÓN SEGUNDA

Sujeto

ARTÍCULO 899.- Son sujetos de esta contribución:

I.- Los propietarios o poseedores de los predios comprendidos en la zona beneficiada por las obras;

II.- Los poseedores de dichos predios, en los siguientes casos:

a) Cuando el predio no tenga propietario, este sea desconocido, o exista controversia judicial acerca de la persona que tenga tal carácter;

b) Cuando reciban la posesión con motivo de un contrato que en lo futuro obligue al propietario a transmitirle la propiedad del inmueble; y

c) Los promitentes compradores;

III.- La Institución fiduciaria en el caso de inmuebles sujetos a fideicomiso, con cargo a la persona que al ejecutarse el fideicomiso quede como propietaria del inmueble; y

IV.- Cuando sean personas distintas el propietario de la tierra y el de las construcciones, estas recaerán sobre el primero con responsabilidad directa y sobre el segundo con responsabilidad solidaria.

ARTÍCULO 900.- Si el predio estuviere constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, ya sea dividido en pisos, departamentos, locales o viviendas, el importe de las contribuciones de mejoras que corresponda a cada propietario, se determinará dividiendo la cantidad que deba pagarse por todo el predio entre la superficie cubierta de construcción que resulte de sumar la de todos los pisos, exceptuando la que se destine a servicios de uso común, y el cociente así obtenido se multiplicará por el número de metros que corresponda al piso, departamento, local o vivienda de que se trate; una vez realizada esta operación, se deberá sujetar a las normas para la individualización tanto del sistema de plusvalía como para el de cooperación, o de ambos.

SECCIÓN TERCERA

Base Gravable

ARTÍCULO 901.- De la Base: La superficie del predio beneficiada por la obra pública.

ARTÍCULO 902.- Para calcular la contribución por mejoría específica se requiere determinar primeramente su área de imposición atendiendo a los siguientes factores:

I.- Las características, magnitud e importancia de la obra; y

II.- La estimación de los beneficios que se derivan de la obra, y de los que se traduzcan en forma de aumento de valor de los terrenos de la zona o zonas que abarque, considerando las condiciones previas y posteriores a la ejecución de la obra, así como el alcance o extensión de los beneficios o aumentos de valor para los predios colindantes o próximos a dicha obra.

ARTÍCULO 903.- La contribución de mejoras bajo el sistema de plusvalía al que se refiere el Artículo 898 de este Código, tendrá carácter objetivo y afectarán a todos los inmuebles comprendidos dentro de la zona general de beneficio por una obra, la cual será determinada por la Comisión Estatal, como resultado de los proyectos y estudios técnicos siguientes, los cuales serán elaborados por la SICOM en coordinación con la SEGUOT, la CEPP y el Instituto Catastral cuando se trate de obras con aportación estatal y municipal y por el ayuntamiento respectivo cuando el recurso sea únicamente municipal:

I.- Proyecto ejecutivo de obra, el cual deberá contener los estudios arquitectónicos y de ingeniería definitivos que permitan garantizar la ejecutabilidad de las obras, mismos que tenderán al equilibrio sostenido del medio;

II.- Padrón de beneficiarios con la obra;

III.- Superficie, descripción y clasificación de la zona general de beneficio en las secciones según los diversos grados de beneficio de la obra; y

IV.- Estudio de derrama e importe derramable de la obra el cual se integra por los siguientes conceptos:

a) Costo de la obra. El cual se compone, del costo de los proyectos, estudios, supervisión, control de calidad y ejecución de la obra;

b) Monto de las indemnizaciones por expropiación o el pago por la liberación convencional por el derecho de vía, en su caso;

c) Importe de las aportaciones públicas o privadas existentes para la obra, que para los efectos del importe derramable se disminuirá del monto de la suma de los dos conceptos anteriores;

d) Importe de los intereses y comisiones en el supuesto de existir créditos o empréstitos contratados para sufragar el costo de la obra. Dicho costo financiero solo se calculará del importe que resulte al disminuirse las aportaciones obtenidas en los términos del inciso anterior; y

e) Importe por concepto de dirección, vigilancia, supervisión, control y administración el cual podrá ser hasta de un 10 por ciento del costo

de las obras que se realicen, porcentaje que se reducirá en su caso, de acuerdo con la magnitud y el número obras.

ARTÍCULO 904.- La zona general de beneficio consistirá en un área envolvente de la obra, dividida en las secciones determinadas en el dictamen, medida a partir de los paramentos o límite exterior de la misma. Cuando en una obra exista un impedimento legal o natural para que la zona general de beneficio envuelva toda la obra, el área solo comprenderá la superficie sin el impedimento de que se trate.

ARTÍCULO 905.- Una vez aprobado por la Comisión Estatal, su Presidente remitirá al Congreso del Estado para su análisis, autorización y publicación, en los términos del Artículo 924 de este Código, el dictamen que contenga la zona de beneficio y el importe que se pretende derramar con el fin de determinar la cuota definitiva de acuerdo al procedimiento establecido en el Artículo 910 de este Código.

SECCIÓN CUARTA

De la Cuota y la Individualización de la Contribución de Mejora por el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 906.- De la cuota: Los importes a pagar por metro cuadrado, por cada sección o secciones de beneficio en que se encuentre enclavado el inmueble o predio beneficiado.

ARTÍCULO 907.- Para lograr una derrama proporcional y equitativa de las contribuciones de mejora que se generen por obras ejecutadas bajo el sistema de plusvalía sobre los inmuebles ubicados en la zona general de beneficio, se deberá considerar:

I.- La superficie beneficiada de cada predio, por unidad de metro cuadrado;

II.- Las secciones en que se divida la zona general de beneficio, según los distintos grados del mismo;

III.- La distancia del predio al paramento de la obra, considerando que el beneficio será tanto más elevado, en la medida en que sea menor la distancia del predio de que se trate, al paramento de la obra;

IV.- Las características técnicas y costo de la obra pública; y

V.- Los deméritos que afecten a los predios ubicados en la zona general de beneficio.

ARTÍCULO 908.- La zona general de beneficio de las obras realizadas bajo el sistema de plusvalía tendrán una profundidad y se seccionará en los términos siguientes:

I.- Para las obras indicadas en la Fracción I del Artículo 898:

a) Vialidades primarias o arterias de gran volumen, tendrán una zona general de beneficio de mil quinientos metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones;

b) Vialidades secundarias o colectoras, tendrán una zona general de beneficio de ciento cincuenta metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones;

c) Vialidades terciarias o locales, tendrán una zona general de beneficio de cincuenta metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en cuatro secciones; y

d) Vialidades regionales o de acceso controlado: Las que se ejecuten y que puedan ser utilizadas por los inmuebles que estén ubicados en su zona general de beneficio, se podrán derramar siempre y cuando se lleve a cabo un programa de desarrollo urbano de la zona y tenga los accesos controlados necesarios para que hagan posible su uso y disfrute. Estas obras tendrán una zona general de beneficio de mil quinientos metros lineales de profundidad contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones; y

II.- Las obras de reposición y mejoramiento de las vías públicas existentes, cuando haya concluido su vida útil, tendrán las secciones que corresponda a la clasificación comprendida en las fracciones que anteceden. Los trabajos de mantenimiento en ningún caso podrán ser considerados como materia de este Código.

ARTÍCULO 909.- Se considerará como vida útil de las obras de urbanización para efectos de reposición, la siguiente:

I.- Veinte años en tubería para agua de asbesto de cemento;

II.- Quince años en tubería de drenaje de barro;

III.- Diez años en tubería de drenaje de concreto;

IV.- Quince años en pavimento de concreto hidráulico;

V.- Ocho años en pavimento de concreto asfáltico;

VI.- Diez años en banquetas y guarniciones en concreto;

VII.- Diez años en alumbrado público;

VIII.- Veinte años en electrificación;

IX.- Veinticinco años en tubería para agua potable de PVC;

X.- Veinticinco años en tubería para alcantarillado sanitario de PVC;

XI.- Veinticinco años en tubería para alcantarillado pluvial de PVC o de cualquier otro material; y

XII.- Quince años en tomas y descargas de agua potable y alcantarillado sanitario, independientemente de los materiales que estén instalados.

ARTÍCULO 910.- La cuota para cada sección de beneficio se calculará de la siguiente manera:

I.- La primera sección de beneficio será la colindante con el paramento de la obra y la decimoquinta será la más alejada;

II.- El importe derramable de la obra a que se refiere la Fracción IV del Artículo 903, se deberá dividir entre una constante de 120 para obtener un factor; el cual se obtienen de la suma de los números ordinales de las 15 secciones, en que se divida la zona general de beneficio;

III.- Cuando la zona de beneficio sea divida en menos secciones, la constante se obtendrá de la suma de los números ordinales de cada una de las secciones de beneficio que se definan. Como es el caso que describe la Fracción VI de este Artículo;

IV.- El factor resultante se aplicará en los siguientes términos: a efecto de obtener el importe de la primera sección se deberá de multiplicar el factor por 15; para la segunda sección se deberá multiplicar el factor por catorce, y así sucesivamente hasta llegar a la sección 15, la cual se deberá multiplicar por uno. Cuando el número de secciones sea menor se aplicará el mismo procedimiento;

V.- El importe por sección provisional se dividirá entre la superficie geométrica total que le corresponda a la sección;

VI.- El resultado corresponderá a una cuota provisional inicial para derrama de la sección;

Cuota provisional de beneficio por sección =

$$\left(\frac{\left(\frac{\text{id}}{120} \times 15 = \text{is}\right)}{\text{sgs}}\right)$$

Donde:

id = importe derramable;

is = importe de sección;

sgs = superficie geométrica de la sección;

120 = (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15);

15 para la primera sección, 14, para la segunda y así sucesivamente hasta 1 para la sección 15;

VII.- La cuota provisional se multiplicará por la superficie real beneficiada de cada sección que resulte una vez aplicados los deméritos que en su caso procedan;

VIII.- El importe provisional de la suma de derrama de todas las secciones, si no es igual al importe derramable, la diferencia se aplicará con el mismo procedimiento hasta que no exista diferencia positiva;

IX.- Todas las cuotas provisionales que resulten de aplicar el método anterior, se sumarán por su correspondiente sección, para determinar la cuota definitiva; y

X.- La cuota definitiva se obtendrá del importe derramable cuantificado al final de la construcción de la obra y una vez obtenida la superficie real de beneficio. La cual resulta de restarle a la superficie geométrica la superficie de los deméritos que hace referencia la Fracción V del Artículo 907 de este Código.

ARTÍCULO 911.- Para determinar la cantidad líquida que corresponda a cada predio, deberá multiplicarse su superficie beneficiada por la cuota o cuotas que por metro cuadrado corresponda, según las diversas secciones de beneficio que se establezcan en el artículo anterior de este Código.

ARTÍCULO 912.- Se consideran deméritos que disminuyen el grado de beneficio que recibe un predio enclavado en la zona general de beneficio:

I.- Que el inmueble beneficiado no tenga acceso directo a la obra por existir taludes o desniveles mayores a tres metros en todo su frente, que origine la necesidad de hacer trabajos para lograr el acceso. En este supuesto el predio tendrá un demérito del cincuenta por ciento;

II.- Que el inmueble beneficiado tenga pendientes topográficas que hagan difícil su desarrollo. En este caso el predio tendrá los siguientes deméritos:

a) El diez por ciento para los que presenten pendientes entre el quince y el treinta y cinco por ciento; y

b) El treinta por ciento para los que presenten pendientes superiores al treinta y cinco por ciento;

III.- Que el inmueble haya sido afectado para la liberación del derecho de vía de la obra y resulte una superficie no afectada con una profundidad menor a veinte metros. En este supuesto el predio tendrá un demérito del ochenta por ciento;

IV.- Que el inmueble beneficiado tenga un uso habitacional y tenga una superficie no mayor de seiscientos metros cuadrados. En este caso el demérito será del cincuenta por ciento; y

V.- Cuando exista entre el inmueble y el paramento de la obra obstáculos físicos, tales como derecho de vía del ferrocarril, drenes, canales, arroyos u otros conceptos similares, el demérito será del veinticinco por ciento.

Los deméritos aplicables a los predios serán determinados al momento de elaborarse el padrón de beneficiados con la obra, previsto por la Fracción II del Artículo 903 de este Código, aplicándose a la superficie beneficiada de los inmuebles en la proporción antes establecida, para que sean tomados en cuenta en el estudio de derrama; logrando con ello, su incorporación en la conformación de las cuotas de las secciones de beneficio.

No se aplicarán los deméritos del presente Artículo, cuando se trate de obras en donde el cálculo de las contribuciones de mejoras se realice bajo el sistema de cooperación.

SECCIÓN QUINTA

Bases para el Pago y Recaudación de la Contribución de Mejora bajo el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 913.- La operación de cálculo para la individualización de la contribución, le corresponderá

DOCUMENTO PARA CONSULTA

hacerla a la SICOM en coordinación con la SEGUOT, la CEPP y el Instituto Catastral junto con las autoridades fiscales estatales y municipales competentes.

ARTÍCULO 914.- Cuando las áreas de las zonas generales de beneficio de dos o más obras, coincidan total o parcialmente, tanto en lo físico como en el plazo de recuperación, tendrá preferencia en el cobro del crédito que se finque primero; la siguiente podrá ser recuperada una vez que se cubra el primer crédito fiscal fincado. En este supuesto no transcurrirá el plazo de caducidad o prescripción del segundo crédito fiscal. De igual forma respecto de este último crédito no se generarán recargos hasta que se empiece a cubrir el mismo.

ARTÍCULO 915.- Una vez individualizada la contribución de mejora la autoridad fiscal competente notificará al causante la cuantificación y liquidación de la contribución mediante un instructivo en el que se exprese:

I.- Nombre del causante;

II.- Domicilio del causante;

III.- Clave catastral del predio, ubicación o domicilio, número de lote o fracción y manzana del predio;

IV.- Superficie beneficiada por cada sección según sea el caso y distancia al eje de la obra;

V.- Cuotas por metro cuadrado por cada sección de beneficio;

VI.- El importe líquido total de la contribución;

VII.- El importe mensual y el número de mensualidades en que deberá de cubrirse la contribución; y

VIII.- El apercibimiento de que en caso de no cubrirse en tiempo y forma la contribución por mejora, se llevará a cabo el procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo el pago de dichas cuotas.

ARTÍCULO 916.- Del periodo de pago: Los pagos de la contribución de mejoras bajo el sistema de plusvalía serán cubiertas en el número de exhibiciones que señale el decreto legislativo emitido para la obra, las cuales podrán ser hasta en sesenta exhibiciones, y el primer pago mensual deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes al de la fecha de notificación al propietario.

ARTÍCULO 917.- Los causantes podrán pagar voluntariamente en especie el crédito determinado a su cargo. En caso de que el estudio socioeconómico determine la imposibilidad del propietario de pagar en efectivo, podrá realizarlo en especie cediendo al municipio una porción del predio señalado, de acuerdo al resultado de los estudios técnicos realizados por el Instituto Catastral al mismo, para determinar el incremento de su valor.

Para efecto de lo anterior el propietario del predio deberá tramitar y obtener la autorización de subdivisión correspondiente, misma que será expedida por el ayuntamiento respectivo sin que genere algún costo. Respecto a los gastos de escrituración serán a cargo del propietario del terreno.

SECCIÓN SEXTA

Excedentes en la Recaudación de la Derrama

ARTÍCULO 918.- Si al terminarse las obras resultan excedentes en la recaudación de la derrama, con el sobrante se hará a cada causante una bonificación proporcional al monto de la contribución que haya cubierto.

Esta bonificación se comunicará al causante personalmente para que en un término de quince días naturales, tramite la devolución correspondiente. Si el causante no realiza este trámite dentro del término antes mencionado, las bonificaciones respectivas se aplicarán a obras públicas proyectadas por el Estado, de beneficio común.

ARTÍCULO 919.- Los causantes que voluntariamente renuncien a los plazos fijados en su liquidación para el pago de la contribución, cubriéndolo de contado, tendrán derecho a una bonificación equivalente a la parte proporcional que pudiera corresponderles en el financiamiento de la obra.

ARTÍCULO 920.- Cuando no se pague la contribución por plusvalía dentro del término o en la fecha que sea exigible, se hará efectivo por medio del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado de Aguascalientes, causándose los recargos correspondientes en términos de las disposiciones de dicho Código.

SECCIÓN SÉPTIMA

Exenciones

ARTÍCULO 921.- De las exenciones: Quedan exceptuados del pago de esta contribución, las dependencias de la Federación, del Estado y los Municipios.

El Ejecutivo del Estado o en su caso, el ayuntamiento respectivo, cuando lo estimen procedente, podrán eximir mediante subsidios el pago de las contribuciones de mejoras por las obras realizadas bajo los sistemas de plusvalía y cooperación, a los organismos descentralizados o a las Instituciones de asistencia pública o privada, así como a las que realicen actividades educativas o culturales, o tiendan a la protección de la población más vulnerable.

ARTÍCULO 922.- Tratándose de extrema pobreza, por incapacidad física, temporal o permanente, así como de pensionados y jubilados beneficiados por obras de urbanización, determinada mediante verificación y estudio socioeconómico que se haga al respecto, el Ejecutivo del Estado o los ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia podrán congelar el cobro de los adeudos, por contribuciones de mejora por el sistema de plusvalía en la medida que resulte necesario, mientras no cambie el mencionado estado de pobreza por circunstancias familiares o por cualquier otra causa. El cobro se hará efectivo cuando se transmita la propiedad a terceros, ya sea por herencia o por cualquier otro concepto, sin que exista la posibilidad de caducidad y prescripción respecto de las citadas contribuciones por mejoras.

ARTÍCULO 923.- La autoridad fiscal estatal o municipal competente, formulará la liquidación de

la contribución sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, para cada causante en particular, de acuerdo con el proyecto aprobado por el Decreto Legislativo que deberá aplicar la contribución.

SECCIÓN OCTAVA

Decreto Legislativo

ARTÍCULO 924.- El Decreto Legislativo será publicado en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de mayor circulación del municipio o municipios en que se pretenda realizar la obra, y deberá contener lo siguiente:

I.- Antecedentes o parte considerativa o justificación de la obra;

II.- Descripción de la obra a ejecutarse;

III.- Superficie y descripción de la zona general de beneficio y su clasificación de las secciones según los diversos grados de beneficio de la obra;

IV.- Importe derramable de la obra y su integración según lo establecido en la Fracción IV del Artículo 903 de este Código;

V.- Cuotas por metro cuadrado de cada una de las secciones de la zona general de beneficio;

VI.- Monto total de la contribución de mejora por el sistema de plusvalía;

VII.- Número de mensualidades para cubrir la contribución de mejora; y

VIII.- Procedimiento para participación ciudadana.

La contribución se causará al día siguiente de la publicación de este Decreto.

ARTÍCULO 925.- Previa a su publicación, la declaratoria de que se trata se hará del conocimiento del o de los municipios donde se vaya a realizar la obra sujeta al sistema de plusvalía, en sesión formal de Cabildo.

ARTÍCULO 926.- Podrá el municipio y/o los municipios involucrados convenir que el Gobierno del Estado se haga cargo en forma temporal de manera directa a través de la Secretaría de Finanzas de las funciones relacionadas con la administración de los recursos obtenidos por la implementación del sistema de plusvalía que se originen por la ejecución de obras realizadas en el territorio del municipio.

ARTÍCULO 927.- El Estado podrá hacerse cargo en forma temporal de las funciones, servicios y la administración otorgada que se señala en el artículo anterior, destinando los recursos económicos, técnicos y humanos necesarios para la realización de la encomienda, en el entendido que de la derrama de las obras bajo el sistema de plusvalía se creará un fondo revolvente que se reinvertirá en obras de urbanización en beneficio del municipio, para implementar el desarrollo del mismo.

ARTÍCULO 928.- La contribución por mejoría específica de las obras realizadas bajo el sistema de plusvalía tienen la naturaleza de créditos fiscales y se destinarán para recuperar el pago efectuado o a efectuarse de los conceptos que integran el importe derramable de la obra.

ARTÍCULO 929.- Al proponerse la derrama por las contribuciones bajo el sistema de plusvalía sobre los inmuebles ubicados en la zona general de beneficio, se deberá tomar en consideración que el importe derramable de la obra es el límite de la recaudación total de las contribuciones de mejoras por el sistema de plusvalía.

ARTÍCULO 930.- El procedimiento a seguir para las obras que se lleven a cabo por el sistema de plusvalía será el siguiente:

I.- Se realizarán los estudios técnicos y los proyectos ejecutivos para llevar a cabo la ejecución de la obra, sometiéndose a las autorizaciones que correspondan;

II.- En caso de ser necesario, se deberá liberar la zona de trabajo de la obra;

III.- Se podrá iniciar la ejecución de la obra;

IV.- Realizar los estudios catastrales de la zona general de beneficio de la obra, definir el padrón de beneficiados y determinar la derrama posible o estimada;

V.- Publicar el decreto legislativo a que se refiere el artículo 924 de este Código;

VI.- Concluir la ejecución de la obra, realizar el o los finiquitos correspondientes y determinar los montos finales de la derrama; y

VII.- Notificar formalmente la contribución de mejora por el sistema de plusvalía a cada uno de los beneficiados, o en los términos del procedimiento previsto en el párrafo segundo del Artículo 931, cuando se desconozca el domicilio del propietario.

ARTÍCULO 931.- El Dictamen que emita la Comisión Estatal deberá contener un procedimiento de participación ciudadana que se integrará con los siguientes actos:

I.- La notificación personal a cada beneficiado, para que asista a la junta de vecinos que se programe, donde se le expondrá la información técnica, financiera y de derrama de la obra a ejecutarse;

II.- En el acto de notificación, se entregará a cada beneficiado un instructivo donde se proyecte el importe de la contribución de mejora por el sistema de plusvalía a su cargo y los datos que sirvieron de base para su cálculo; y

III.- De la junta de vecinos se dejará constancia de la asistencia, y de los cuestionamientos que realicen los beneficiados que comparecieron, así como de las respuestas que efectuaron los funcionarios que la presidieron.

En el supuesto de que el predio beneficiado con la obra se encuentre baldío o abandonado y se desconozca el domicilio del propietario, se deberá levantar acta circunstanciada en la que se haga constar tales hechos y las notificaciones se harán por edictos que se publicarán por una sola vez en el

Periódico Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar en que vaya a realizarse la obra y contendrá un resumen de los actos que se notifican.

Se entiende que el domicilio de una persona se ignora, cuando no lo hubiere manifestado a la Oficina Catastral Municipal, y esta haya informado en ese sentido al solicitársele dicho dato.

SECCIÓN NOVENA

Del Recurso de Revisión

ARTÍCULO 932.- El causante podrá inconformarse con la liquidación de la contribución, por medio del recurso de revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado o en su caso, hacer valer juicio de nulidad en términos de lo contemplado en la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado.

SECCIÓN DÉCIMA

Expropiaciones y Liberación del Derecho de Vía Requerida en el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 933.- Al ser aprobada una obra cuya ejecución requiera la expropiación de bienes de propiedad privada, la Comisión Estatal o la SICOM, deberán solicitar al Gobernador del Estado la expropiación del bien inmueble o inmuebles correspondientes, exhibiendo el dictamen de justificación correspondiente, quien determinará su procedencia y observará el procedimiento en los términos de la ley en la materia.

ARTÍCULO 934.- Las obras públicas que se realizan bajo el sistema de plusvalía son de utilidad pública, y el acuerdo expropiatorio que las declare como tal, se deberá limitar a los predios o fracciones de estas, que sean indispensables para la ejecución de las obras, según el proyecto ejecutivo de las mismas.

ARTÍCULO 935.- En la indemnización por expropiación o importe por la liberación convencional del derecho de vía, operará la compensación del crédito fiscal originado por la contribución de mejora por el sistema de plusvalía, hasta la coincidencia con el crédito a favor del causante.

ARTÍCULO 936.- La liberación del derecho de vía mediante convenio pactado con el propietario afectado, será de acuerdo al valor que determine el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes.

SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA

Aplicación de los Recursos Obtenidos por el Sistema de Imposición por Plusvalía

ARTÍCULO 937.- Los ingresos obtenidos por concepto de contribución por el sistema de plusvalía, que en cada caso llegue a ser establecido por el Congreso del Estado según las bases del presente Código, podrán destinarse a los siguientes fines:

I.- Pago de liberación de derecho de vía a los propietarios de los inmuebles afectados;

II.- Pago de indemnizaciones por predios expropiados para la ejecución de la obra y en el pago del costo de la misma, incluyéndose gastos e intereses relativos a la obtención de créditos, cuando hayan sido necesarios para el financiamiento de la obra;

III.- Para la elaboración de planes y programas estatales y municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, infraestructura y vivienda;

IV.- Construcción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo deteriorado, incompleto o inadecuado;

V.- Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano;

VI.- Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte público de interés general;

VII.- Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística;

VIII.- Fomento de la recreación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural de los municipios y del Estado, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural; y

IX.- Todas aquellas acciones de urbanización o edificación previstas en los programas aplicables de desarrollo urbano de los centros de población que incluyan acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

DE LA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO VIAL Y DEL SISTEMA DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE LOCAL

CAPÍTULO I

De las Acciones Básicas

ARTÍCULO 938.- El presente título regulará:

I.- Las acciones tendientes a garantizar a las personas el acceso y aprovechamiento a los servicios de vialidad, tránsito y transporte, en condiciones de higiene, seguridad y continuidad;

II.- La planeación, organización y control de la infraestructura y equipamiento de las vías estatales de comunicación;

III.- Las acciones relativas a la construcción, administración y aprovechamiento de las obras de infraestructura afectas a los servicios de vialidad, tránsito y transporte;

IV.- La compatibilidad de los sistemas de transporte con el desarrollo urbano armónico y la preservación, conservación y restauración del medio ambiente;

V.- Determinar las bases para planear, establecer, regular, administrar y controlar el servicio público de transporte local;

VI.- La procuración de calidad, accesibilidad, seguridad, regularidad, rentabilidad, sustentabilidad, cobertura y eficiencia en el servicio público de transporte local;

VII.- Las características de la infraestructura del transporte urbano para mejorar la accesibilidad a personas con problemas de movilidad, discapacitadas, adultos mayores y niños;

VIII.- Las características de los vehículos y sus condiciones operativas, necesarias para permitir su circulación, con base en las normas oficiales mexicanas aplicables; y

IX.- Los requisitos y condiciones para establecer y operar servicios conexos.

Constituyen servicios conexos:

a) Las centrales de radio, las del servicio telefónico y las que por cualquier otro medio de comunicación se destinen para coordinar el proceso de solicitud y despacho del servicio público;

b) La instalación de paraderos y cobertizos destinados a los usuarios del servicio público;

c) Los terrenos e instalaciones destinados al depósito de los vehículos del servicio complementario;

d) Los servicios publicitarios y los de promoción visual que se efectúen por medio de o en las unidades del servicio de transporte público; y

e) Los demás que determine la SEGUOT.

ARTÍCULO 939.- La SEGUOT en coordinación con la SICOM, integrará la planeación territorial y urbanística con la de transporte, desarrollando mecanismos de coordinación y cooperación administrativa, para mejorar la eficiencia de los diferentes sistemas de movilidad sustentable y sostenible, con el objeto de disminuir los efectos negativos de las infraestructuras lineales sobre espacios protegidos, las zonas de conservación y preservación y la fragmentación del territorio.

ARTÍCULO 940.- El Gobernador del Estado a través del Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, planificará el transporte y sus infraestructuras, con el objeto de impulsar el desarrollo económico, la competitividad, la seguridad vial y el cambio modal hacia modos más sustentables, como el transporte colectivo y el uso de bicicleta.

CAPÍTULO II

De la Movilidad Urbana, Vía Pública, Vialidad, Tránsito Local y Estacionamientos Públicos

ARTÍCULO 941.- La movilidad urbana debe facilitar y garantizar el desarrollo económico del Estado, la calidad de vida de sus habitantes y la protección de su medio ambiente.

ARTÍCULO 942.- El Gobierno del Estado en coordinación con los ayuntamientos introducirán restricciones de tráfico, peatonalización, límites de velocidad, con el objeto de garantizar la seguridad de la población así como conservar y restaurar el medio ambiente.

ARTÍCULO 943.- El Gobierno del Estado planeará el adecuado funcionamiento del servicio público de transporte y promoverá en los términos del Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, el uso del transporte no motorizado, colaborando con las autoridades municipales en la planeación y ejecución de acciones en favor de peatones y ciclistas que permitan generar las condiciones que conviertan a la bicicleta en un medio de transporte plenamente integrado al sistema vial y establezca las políticas, formas, condiciones y lineamientos para su uso y promoción.

ARTÍCULO 944.- Vialidad es el conjunto de obras y servicios relacionados con las vías públicas dentro del Estado que tiene por objeto ordenar el tránsito de vehículos y personas, conforme a las determinaciones que emita la autoridad competente, así como facilitar la comunicación entre las diferentes áreas o zonas de actividad.

ARTÍCULO 945.- Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión o fraccionamiento aprobados aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del municipio, para cuyo efecto, la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro Público de la Propiedad y al Instituto Catastral del Estado para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

ARTÍCULO 946.- Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes de dominio público del municipio, regidos por las disposiciones contenidas en este Código y en la Ley Municipal del Estado.

La determinación de vía pública oficial la realizará el ayuntamiento a través de las constancias de compatibilidad urbanística, números oficiales y derechos de vía, de conformidad con la documentación técnica de los programas aplicables o los estudios que se realicen para tal efecto.

Igualmente, corresponde al ayuntamiento respectivo determinar las secciones oficiales de las calles, conforme a lo previsto en los programas aplicables, así como la cancelación de estas y sus ampliaciones, reducciones o prolongaciones. En el caso de las autorizaciones de fraccionamientos expedidas por la Comisión Estatal, esta determinará las secciones de las calles correspondientes.

Los sobrantes de alineamiento resultantes de la rectificación de una vía pública podrán ser enajenados, aunque tendrán derecho del tanto los propietarios de los predios colindantes. En el caso de que estos sobrantes constituyan el frente de dichos predios, forzosamente se deberán enajenar a ellos, o en su caso permanecerán bajo el dominio municipal.

ARTÍCULO 947.- Se requiere de permiso o autorización del ayuntamiento para:

I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;

III.- Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción;

IV.- Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas; y

V.- Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

Podrá otorgarse permiso o autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando el ayuntamiento las realice.

ARTÍCULO 948.- No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción aunque esta sea voladiza;

II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

III.- Para conducir líquidos por su superficie;

IV.- Para depósito de basura y otros desechos;

V.- Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado;

VI.- Para aquellos otros fines que el ayuntamiento considere contrarios al interés público; y

VII.- Aquellos supuestos que establezca la normatividad municipal respectiva.

ARTÍCULO 949.- Los permisos, autorizaciones o concesiones que el ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos, autorizaciones o concesiones serán siempre revocables, intransferibles y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

En los permisos que el ayuntamiento expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

ARTÍCULO 950.- Toda persona que ocupe con obras e instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta cuando el ayuntamiento lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

Igualmente queda prohibido obstruir el libre tránsito por la vía pública, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo, salvo lo dispuesto en este Código en lo referente a las urbanizaciones cerradas.

ARTÍCULO 951.- Los escombros, excavaciones o cualquier obstáculo en la vía pública originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas o letreros en el día y además con señales luminosas durante la noche. Las dimensiones y características de los señalamientos serán fijados por el ayuntamiento. Los daños causados por la falta de señales apropiadas serán reparados por el propietario y/o poseedor de las obras.

Será motivo de sanción a los propietarios, los contratistas y peritos, la violación de este Artículo.

ARTÍCULO 952.- Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el ayuntamiento señale. Si este plazo fuese excedido, el mismo ayuntamiento realizará los trabajos con cargo al propietario y/o poseedor.

ARTÍCULO 953.- Cuando un predio, edificio o construcción de propiedad particular sea motivo de insalubridad o molestia, el ayuntamiento ordenará al propietario del mismo que haga desaparecer esos motivos en un plazo perentorio, mismo que al ser excedido, dará lugar a que el mismo ayuntamiento ejecute los trabajos necesarios con cargo al propietario y/o poseedor.

ARTÍCULO 954.- En casos de fuerza mayor, los concesionarios podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Cuando se tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado el ayuntamiento a pagar cantidad alguna y el costo de retiro será a cargo de la empresa o particular correspondiente.

ARTÍCULO 955.- Las obras o instalaciones aéreas y subterráneas deberán apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Código Municipal respectivo y/o el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del ayuntamiento.

ARTÍCULO 956.- El ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y todo espacio público susceptible de recibir denominación.

Previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un sólo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

ARTÍCULO 957.- La seguridad vial, se sujetará a lo previsto en la Ley de Vialidad del Estado de Aguascalientes, este Código y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, y a las políticas establecidas, de acuerdo con las siguientes bases:

I.- La aplicación de políticas que tiendan a una mejor utilización de vialidad, así como del tránsito de personas, vehículos y animales;

II.- Las limitaciones y restricciones que se establezcan con objeto de preservar el ambiente y salvaguardar el orden público en la vialidad;

III.- Las limitaciones y restricciones que se establezcan para el tránsito de vehículos en la vialidad, con objeto de mejorar la circulación y salvaguardar la seguridad de personas y fomentar la seguridad vial;

IV.- La inscripción en el Registro Vehicular, la expedición de placas y tarjetas de circulación y engomados de identificación de los mismos, control de la infraestructura, servicios y elementos inherentes o incorporados a la vialidad, bajo la vigilancia, verificación y supervisión de las autoridades correspondientes, a fin de que reúnan las condiciones y requisitos que establezcan las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;

V.- La determinación de lineamientos para permitir el aprovechamiento de la vialidad, siempre y cuando, se cumpla con las disposiciones aplicables en materia de construcción y diseño, así como las medidas de seguridad para el tránsito de vehículos, peatones y animales;

VI.- El retiro de la vialidad de los vehículos y objetos que ilícitamente obstaculicen, limiten o impidan el uso adecuado de la vialidad o pongan en peligro el tránsito de personas o vehículos;

VII.- El diseño y aplicación de medidas para garantizar la seguridad en los sistemas de transporte público de vía exclusiva, proporcionados por el Estado, ayuntamientos o los particulares;

VIII.- La determinación de lineamientos para permitir el estacionamiento de vehículos en la vialidad y fuera de ella, de acuerdo con el uso de suelo autorizado y las disposiciones aplicables en materia de construcción, así como las medidas de auxilio, protección civil y emergencia que se adopten en relación con el tránsito de vehículos o peatones, en situaciones de fuerza mayor, caso fortuito, accidentes o alteración del orden público;

IX.- Incluir en el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, vialidades o carriles exclusivos para el tránsito de bicicletas, el fomento de la infraestructura del transporte colectivo y la adecuación de la infraestructura arquitectónica adecuada para las personas con discapacidad, en un marco de promover la seguridad vial en el Estado; y

X.- En coordinación con las dependencias respectivas se diseñarán los mecanismos para mejorar la nomenclatura, señalización, infraestructura, servicios y demás elementos inherentes o incorporados a la vialidad. Deberán ser instalados en la forma que mejor garanticen su uso adecuado y la seguridad de los peatones en general y conductores. Las autoridades de desarrollo urbano estatal y municipales, conforme a lo dispuesto en los programas aplicables deberán prever que las autorizaciones de nuevos centros de población, colonias o fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales tengan vialidades primarias y secundarias con camellón central y con circulación en contrasentido.

ARTÍCULO 958.- Para la realización de desfiles, caravanas, manifestaciones, peregrinaciones o cualquier otro tipo de concentración humana de carácter político, religioso, deportivo, recreativo o social, cuya finalidad sea lícita, es necesario que se dé aviso por escrito al Estado y a las instancias de seguridad pública municipales correspondientes, responsables de ejecutar las labores de vialidad, vigilancia de tránsito y seguridad peatonal, con 48 horas de anticipación a la realización del evento.

ARTÍCULO 959.- De acuerdo con el Programa Sectorial de Infraestructura Vial, Movilidad, Transporte y Estacionamientos, la SEGUOT en coordinación con los ayuntamientos determinarán los mecanismos para fomentar el desarrollo de los estacionamientos, pensiones, corralones y confinamientos públicos, para todo tipo de vehículos, privilegiando su ubicación en base a los programas aplicables.

Deberá instalarse el mobiliario adecuado para brindar servicio de preferencia a las personas con discapacidad, grupos vulnerables y para usuarios de bicicletas.

ARTÍCULO 960.- Los ayuntamientos promoverán la construcción o habilitación de espacios para estacionamientos, procurando su ubicación en lugares estratégicos, tomando en consideración lo indicado en los programas aplicables.

CAPÍTULO III

De las Carreteras, Caminos y Puentes de Jurisdicción Local

ARTÍCULO 961.- El uso de las vías públicas estará sujeto a lo dispuesto por este Código, las disposiciones reglamentarias de la misma y a las políticas públicas que defina el Estado, con la finalidad de preservar el orden vehicular, la tranquilidad social y la eficacia en los servicios que se prestan en el uso de las vialidades.

ARTÍCULO 962.- Las vías de comunicación estatal estarán vigiladas por las autoridades del Estado, quienes cuidarán que en su uso se cumplan las disposiciones de este Código y las disposiciones legales correspondientes.

ARTÍCULO 963.- Se consideran carreteras y caminos de jurisdicción local:

I.- Los que enlacen poblaciones de cualquier categoría dentro del territorio del Estado;

II.- Los que entronquen con carreteras federales o estatales;

III.- Los que en su totalidad o en su mayor parte sean construidos por el Estado o en coordinación o colaboración con los municipios o por cooperación con particulares;

IV.- Las de jurisdicción federal o municipal que sean entregadas en administración al Estado; y

V.- En general todos aquellos que se construyan dentro del Estado y no sean de los comprendidos dentro de la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal.

ARTÍCULO 964.- Son parte de las carreteras y caminos de jurisdicción local:

I.- La superficie de rodamiento;

II.- Los terrenos que sean necesarios para el derecho de vía y para el establecimiento de obras y servicios; y

III.- Las obras, construcciones y demás bienes que integran las mismas.

El derecho de vía y las instalaciones asentadas en ellas, no estarán sujetas a servidumbre o cualquier otro derecho real.

Los accesos que se construyan dentro del derecho de vía se consideran auxiliares de caminos y carreteras.

ARTÍCULO 965.- El estudio, la construcción, las reparaciones y modificaciones, la explotación, la reglamentación del tráfico y la política de las vías estatales de comunicación, son de la exclusiva competencia del Estado.

ARTÍCULO 966.- Los municipios con base en los programas aplicables, podrán construir dentro de sus respectivas jurisdicciones y utilizando los elementos propios de que puedan disponer, los caminos que crean necesarios para su mejor desarrollo y progreso.

ARTÍCULO 967.- Las vías estatales de comunicación no podrán utilizarse como central de pasajeros, salvo sitios y bases de servicio, transporte escolar y laboral que con permiso de la autoridad municipal podrán utilizar la vía pública como origen, transferencia y terminal de viaje.

ARTÍCULO 968.- Los trabajos de construcción o reconstrucción de vías de comunicación terrestres que pretenda realizar el sector privado, no podrán ejecutarse sin la aprobación por parte de la SICOM y la expedición del Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística, previo análisis y opinión por parte de las subcomisiones competentes, integrantes de la Comisión Estatal, respecto de los dictámenes, planos, memoria descriptiva y demás documentos relacionados con las obras que se pretendan ejecutar.

En caso de que los trabajos de urgencia deban ser efectuados en vías de comunicación terrestres concesionadas, el concesionario tendrá la obligación de realizarlos a fin de proveer su funcionamiento inmediato. Superada la urgencia, el concesionario procederá a ejecutar los trabajos o reparaciones definitivas, ajustándose a las especificaciones del proyecto acordado con la SICOM.

ARTÍCULO 969.- La SICOM podrá otorgar permiso para:

I.- Construir o modificar accesos, cruceros e instalaciones marginales en el derecho de vía de caminos y carreteras;

II.- Construir o administrar, en su caso, paradores en vías de comunicación terrestres;

III.- Instalar anuncios y señales publicitarias, de información o comunicación; y

IV.- Construir, modificar o ampliar obras asentadas en el derecho de vía de caminos y puentes estatales.

ARTÍCULO 970.- La instalación de anuncios y señales publicitarias, información o comunicación, solo podrá hacerse en los siguientes lugares:

I.- En terrenos adyacentes a las vías de comunicación terrestres, hasta una distancia de cien metros contados a partir del límite del derecho de vía;

II.- En zonas en que por su ubicación especial no afecte la operación, visibilidad o perspectiva panorámica de las vías de comunicación terrestres, en perjuicio de los usuarios; y

III.- En aquellas vías de comunicación terrestres que crucen zonas consideradas suburbanas.

ARTÍCULO 971.- La SICOM, definirá las vías de comunicación terrestres que requieran la instalación de paradores, áreas de servicio o equipamiento en coordinación cuando sea necesario con otras dependencias y entidades del sector público.

Los particulares podrán solicitar la instalación de paradores, áreas de servicio o equipamiento en puntos distintos a los definidos por la SICOM, la que resolverá de conformidad a lo establecido en este Código.

ARTÍCULO 972.- El interesado en construir un parador, deberá presentar ante la SICOM, los siguientes requisitos:

I.- Plano general de construcción georeferenciado;

II.- Plano y memoria de instalaciones estructurales, firmados por un perito responsable y especializado en estructuras;

III.- Descripción de las instalaciones, calendarizando el programa de obras; y

IV.- Los demás que a juicio de la SICOM sean necesarios.

La SICOM revisará los planos para verificar que no se afecte la vía de comunicación terrestre y la seguridad de los usuarios.

ARTÍCULO 973.- El permiso para construir un parador deberá contener lo siguiente:

I.- Las normas y especificaciones que deberán observarse en la construcción de obras, así como los proyectos correspondientes;

II.- Los servicios que se prestarán una vez que se pongan en operación y aquellos que pudieran agregarse con posterioridad;

III.- El término para la puesta en servicio;

IV.- Las sanciones por incumplimiento;

V.- Las causas de terminación que la SICOM señale; y

VI.- Los aspectos operativos que deberán ser revisados periódicamente por la SICOM.

ARTÍCULO 974.- El permiso incluirá la autorización para la ubicación y los proyectos de acceso del parador, así como los anuncios comerciales y señalamientos informativos básicos.

ARTÍCULO 975.- El permisionario podrá realizar la explotación del parador directamente o a través de las personas que designe, pero en todo caso el responsable ante la SICOM será el titular del permiso.

El titular podrá ceder todos los derechos y obligaciones del permiso, previa autorización por escrito de la SICOM.

ARTÍCULO 976.- Los titulares de concesiones de caminos y carreteras podrán, por sí o a través de las personas que designen, construir y operar paradores, previa autorización de la SICOM.

Para que se pueda autorizar a terceros la construcción de accesos y paradores en caminos y carreteras concesionadas, se requerirá la conformidad del titular de la concesión.

En ambos casos, la construcción y explotación de los paradores deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto en este Código, la concesión o el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 977.- Los propietarios de las unidades vehiculares que circulen por las vías públicas en el Estado y sus municipios deberán tener vigente un seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros, o su equivalente. Serán considerados como válidos los fondos de ahorro conformados por las agrupaciones de transportistas que tengan dicho fin, pero en caso de que estos no sean suficientes para cubrir los daños causados, el concesionario deberá resarcir en su totalidad los daños al afectado.

La Secretaría de Finanzas del Estado establecerá las reglas para:

I.- La operación del seguro a que se refiere el primer párrafo, procurando la accesibilidad económica y la disponibilidad para su contratación. Para tal efecto se establecerá un monto mínimo de cobertura de la póliza de seguro; y

II.- El establecimiento de un fondo de contingencia para cubrir lesiones o muerte que se ocasionen a víctimas por la conducción de vehículos desconocidos, el cual se constituirá con las aportaciones que realicen las instituciones de seguros y sociedades mutualistas de seguros que aseguren vehículos en territorio nacional.

Por ningún motivo se podrá obligar a los propietarios de vehículos a que contraten el seguro con alguna institución de seguros en específico.

Los vehículos deberán portar una identificación visual uniforme que acredite el cumplimiento de lo ordenado en este Artículo.

La contratación de este seguro no exime del cumplimiento de la responsabilidad de concesionarios de caminos, carreteras y puentes; y de los que cuenten con permiso o autorización para prestar servicios de autotransporte de pasajeros, turismo o de carga que se refieren en este Código.

La contratación del seguro a que se refiere este artículo, no exime de la obligación de contratar seguros adicionales especiales exigidos por otras disposiciones legales.

ARTÍCULO 978.- En caso de no contar con el seguro en una primera revisión, el Estado y los ayuntamientos respectivos, concederán un plazo de sesenta días naturales para su contratación, bajo el apercibimiento que de no hacerlo en dicho plazo se retirará de circulación el vehículo remitiéndolo al depósito correspondiente y aplicándose las sanciones que procedan.

ARTÍCULO 979.- Para retirar el vehículo del depósito se deberá acreditar, a la autoridad competente, la contratación del seguro correspondiente en cuyo caso se cancelará la infracción.

ARTÍCULO 980.- Para la utilización en cualquier forma de los derechos de vía en materia del servicio de transporte en el Estado, se requiere contar con la autorización de la SICOM.

CAPÍTULO IV

Del Régimen del Servicio Público de Transporte Local

ARTÍCULO 981.- Este capítulo tiene como objetivo especificar las modalidades del transporte público local, así como los lineamientos a seguir de cada una de las mismas, con la finalidad de que exista una mayor regulación en este ámbito.

Estas normas serán aplicables a todas las modalidades en materia de transporte público.

ARTÍCULO 982.- En aquellos casos en que sea necesario transitar por algún tramo o tramos de una carretera o camino federal, se deberá tramitar el permiso correspondiente en los términos de la legislación de la materia.

ARTÍCULO 983.- Se declara de utilidad pública el servicio de transporte público local de pasajeros y de carga. La prestación del mismo corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, quien decidirá si se hace cargo directamente de un servicio determinado o a través de particulares mediante concesión o permiso sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que lo rigen.

El servicio público de transporte local puede ser:

I.- De carga, con las siguientes modalidades:

a) TRANSPORTE DE CARGA LIGERA Y PESADA: destinado al traslado de mercancías dentro de los límites del territorio estatal, sujetándose a las condiciones de operación que establece este Código y sus normas reglamentarias en vehículos de hasta 3,5

toneladas de peso bruto vehicular y de más de 3,5 toneladas de peso bruto vehicular, respectivamente;

b) TRANSPORTE DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN O MATERIALISTA: en vehículos tipo volteo o camiones destinados al acarreo de materiales para la construcción;

c) TRANSPORTE DE LÍQUIDOS: en vehículos con tanque o remolque tipo tanque; y

d) TRANSPORTE DE CARGA ESPECIALIZADA: el que requiere de equipo o condiciones adecuadas a su conservación y protección, así como permiso de la autoridad competente; y

II.- De pasajeros, con las siguientes modalidades:

a) TRANSPORTE URBANO: es aquel que se presta dentro de las zonas urbanas y conurbadas del territorio estatal, en vehículos tipo minibús y autobús de un cupo mínimo de veinte plazas o asientos;

b) TRANSPORTE SUBURBANO: es aquel que se presta de las comunidades rurales hacia las cabeceras municipales y viceversa, o de comunidades intermunicipales dentro del territorio Estatal, en vehículos tipo minibús y autobús de un cupo mínimo de veinte plazas o asientos;

c) TRANSPORTE URBANO Y FORÁNEO EN VEHÍCULOS DE ALQUILER O TAXIS: es aquel que se presta en unidades con un máximo de cuatro pasajeros, las cuales podrán ser con motor de combustión o eléctrico, servicio que se contrata por viaje con origen y destino variables;

d) TRANSPORTE COLECTIVO FORÁNEO: es aquel que se presta en unidades tipo vehículo cerrado con capacidad de hasta 19 pasajeros, con rutas definidas con servicio que une a las áreas suburbanas, zonas conurbadas y comunidades rurales con los principales centros de población del Estado por caminos de jurisdicción local preferentemente; y

e) TRANSPORTE DE PERSONAL: es el que se presta por un permisionario o concesionario, en los siguientes supuestos:

1.- El destinado a traslado de personas de lugares predeterminados cercanos a sus domicilios hacia sus centros de trabajo y viceversa, dentro de los límites del territorio estatal o cuando su destino de transportación se relacione con fines laborales; y

2.- El que se presta o es contratado por corporaciones, industrias, comercios, instituciones, asociaciones o grupos de particulares, para el traslado regular de sus trabajadores, agremiados, asociados o integrantes, en unidades tipo midibús, minibús y autobús en zonas urbanas, conurbadas y rurales, y en vehículo cerrado con 19 plazas exclusivamente en zonas urbanas;

f) TRANSPORTE ESCOLAR: es el destinado al traslado de personas de sus domicilios a sus centros de estudio y viceversa, dentro de los límites del territorio estatal, se presta o es contratado por instituciones educativas, asociaciones de padres de familia o de particulares para el transporte de estudiantes, investigadores o comunidades académicas, en unidades tipo midibús, minibús, autobús y vehículo cerrado con capacidad de hasta 19 pasajeros;

g) TURÍSTICO: es el destinado al traslado de personas exclusivamente hacia aquellos lugares situados dentro de los límites del territorio estatal, que revisten un interés histórico, arqueológico, cultural, arquitectónico o recreativo, dentro del territorio estatal en unidades tipo:

1.- Bicicletas;

2.- Triciclos;

3.- Triciclos automotores;

4.- Motocicletas;

5.- Motonetas adaptadas;

6.- Midibús;

7.- Minibús;

8.- Autobús; y

9.- Vehículo cerrado con capacidad de hasta 19 pasajeros;

h) MIXTO: Es el destinado al traslado de personas y mercancías en un mismo vehículo, con las medidas de seguridad necesarias para el traslado de personas de manera cómoda e higiénica, los vehículos deberán ser camionetas de doble cabina y con capacidad de carga de hasta 750 kg, los cuales podrán circular dentro de los municipios del Estado y zona conurbada.

Las unidades de transporte público en cualquiera de sus modalidades, deberán de contar con moderadores de velocidad, denominados gobernadores, las cuales deberán tener un máximo de 60 km/h, en vehículos que circulen dentro de un centro de población y de 80 km/h en vehículos que circulen en carretera estatal y federal.

Respecto de la capacidad permitida de pasajeros a que se refiere este Artículo, la misma podrá variar atendiendo a las especificaciones del fabricante de los vehículos, previa autorización de la autoridad competente.

El Gobierno del Estado realizará e implementará los programas necesarios, dentro del ámbito de su esfera jurídico-administrativa representada por la administración pública central pertinente, para promover dentro del servicio de transporte público local de pasajeros y de carga, la utilización de vehículos cero emisiones, en beneficio de las políticas ecoló-

gicas del Estado, otorgando en su caso subsidios e incentivos para cumplir con ese fin.

ARTÍCULO 984.- En relación con el servicio público de transporte local, al aplicar este Código y sus reglamentos, el Gobierno del Estado, por conducto de la dependencia facultada, podrá:

I.- Fijar las bases, condiciones y requisitos a que deba sujetarse la prestación del servicio público de transporte local;

II.- Organizar, distribuir, coordinar, supervisar o modificar el servicio, de acuerdo con las necesidades de los usuarios;

III.- Dictar las medidas necesarias tendientes a mantener la eficiencia y la seguridad del servicio;

IV.- Determinar y modificar, cuando sea necesario, las líneas, rutas, recorridos, horarios, frecuencia y demás especificaciones a que deba sujetarse el servicio público de transporte local de pasajeros y de carga;

V.- Fijar horarios para la circulación de vehículos de transporte de pasajeros y de carga y respecto de estos últimos para las maniobras de carga y descarga en las zonas y calles que para tal efecto se autoricen;

VI.- Previa opinión del Consejo Consultivo, determinar las tarifas conforme a las cuales deberá cobrarse el servicio y, en su caso, establecer la forma e instrumentos de medición de tiempo, distancia y otros factores determinantes en la aplicación de las mismas, así como los mecanismos necesarios para el cobro de las tarifas a los usuarios;

VII.- Con la opinión de los ayuntamientos, autorizar según la modalidad del servicio, el funcionamiento de terminales, talleres, paraderos, cierres de circuito, sitios, bases y estacionamientos, así como fijar o cambiar su ubicación e impedir la ocupación de la vía pública para tales usos; solo en casos excepcionales y cuando lo estime procedente, podrá autorizar dicha ocupación;

VIII.- Dictar las medidas necesarias para proteger los derechos de los usuarios y el interés público en la prestación del servicio, así como atender quejas y sugerencias de los mismos;

IX.- Otorgar concesiones y permisos para la prestación del servicio de transporte de pasajeros o de carga, con sujeción a las normas que establece este Código y los reglamentos correspondientes;

X.- Vigilar que los vehículos de transporte privado no presten ningún tipo de servicio público;

XI.- Revocar, cancelar, suspender y rescatar las concesiones y permisos que haya otorgado por las causas previstas en este Código y los reglamentos correspondientes;

XII.- Retirar de la circulación los vehículos con los que se proporcione el servicio público de transporte local cuando no cuenten con la concesión o permiso expedido por la autoridad competente;

XIII.- Retirar de la circulación los vehículos que no cumplan con las medidas de seguridad necesarias para la prestación del servicio público, así como las normas ambientales y disposiciones administrativas de anticontaminantes;

XIV.- Controlar el pago oportuno de las obligaciones económicas a cargo del concesionario o permisionario conforme a las bases de la concesión o permiso;

XV.- Permitir a los concesionarios del transporte público local de pasajeros urbano y suburbano, taxis y colectivo foráneo, portar publicidad en los vehículos, siempre que se ajuste a los requisitos, características o especificaciones establecidos por los reglamentos correspondientes; y

XVI.- Establecer modalidades en la prestación de servicios de autotransporte, solo por el tiempo que resulte estrictamente necesario, de conformidad con los reglamentos respectivos.

ARTÍCULO 985.- Solo podrán utilizarse para la prestación del servicio público de transporte local, los vehículos o medios de transporte autorizados por este Código, por los reglamentos respectivos o por la SEGUOT.

El vehículo que sea utilizado para el servicio público de transporte en todo tiempo deberá ser un modelo no mayor a los años siguientes:

MODALIDAD	AUTOBÚS	MICRO, MINI-MIDIBÚS	VEHÍCULO CERRADO CON CAPACIDAD DE HASTA 19 PASAJEROS	AUTOMÓVIL	CAMIONETA
Urbano	10	10	N/A	N/A	N/A
Taxi	N/A	N/A	N/A	6	N/A
Colectivo Foráneo	N/A	N/A	10	N/A	N/A
Suburbano	15	12	N/A	N/A	N/A
Personal	15	12	12	N/A	N/A
Turístico	15	12	12	N/A	N/A
Escolar	15	15	15	N/A	N/A
Discapacidad	15	15	15	N/A	N/A
Carga	N/A	N/A	N/A	N/A	15
Mixto	N/A	N/A	N/A	N/A	15

ARTÍCULO 986.- Los vehículos del servicio público de transporte local de pasajeros y de carga, en sus diversas modalidades, deberán distinguirse entre sí y de otros medios de transporte particulares, a través de colores específicos para cada modalidad y características que permitan su identificación visual y material inmediata. El vehículo deberá tener señalado en los costados y en la parte trasera el número económico de control asignado.

La Secretaría de Finanzas podrá emitir y asignar placas de circulación para los vehículos destinados al transporte público, mismas que deberán contar

con diseño y colores distintivos para cada una de las modalidades contempladas en este Código.

Será atribución del Estado definir los colores y características que deberán reunir los vehículos de transporte público de pasajeros y carga.

ARTÍCULO 987.- La inspección de las unidades del servicio público de transporte local estará dividida en las siguientes fases:

I.- La revista, misma que consiste en la presentación de las unidades ante la SEGUOT, con el fin de que se compruebe el cumplimiento de las condiciones establecidas para el otorgamiento de un servicio con comodidad y seguridad deberá ser semestral; y

II.- La supervisión permanente del servicio, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Código y demás ordenamientos, incluyendo la inspección de las terminales y sitios de servicio, de tal forma que se garantice un transporte de calidad, eficacia y seguridad, así como la aplicación, en su caso, de las tarifas autorizadas.

ARTÍCULO 988.- La tarifa que cubra el usuario de un servicio público de transporte local, podrá ser convencional y ajustarse de común acuerdo entre las partes en las modalidades del servicio de carga, personal, turístico, especial, mixto y escolar cuya prestación no está cuantificada mediante tarifa.

ARTÍCULO 989.- Todo concesionario del servicio público de transporte local podrá celebrar contratos o convenios con otros concesionarios, a fin de hacer transbordos o transferencias de usuarios o de carga; coordinar, enlazar o cambiar los servicios; unificar o combinar el cobro de las contraprestaciones y el boletaje o la documentación que se requiera; compartir terminales, sitios, talleres, almacenes o bodegas, adquirir en común servicios o suministros. Para celebrar dichos contratos o convenios, deberá recabarse en todos los casos la aprobación previa y por escrito de la SEGUOT.

ARTÍCULO 990.- El Estado cuando preste el servicio público de transporte en el municipio respectivo, podrá celebrar contratos y convenios entre sí o con personas físicas o morales del sector privado para cualquiera de los fines mencionados en el artículo que antecede y seguir el procedimiento que en el mismo se señala.

ARTÍCULO 991.- Cuando se interrumpa o suspenda un servicio público de transporte local, o no se esté prestando conforme a las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, así como en caso fortuito o de fuerza mayor, la SEGUOT podrá durante el tiempo que estime necesario, adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

I.- Requerir al concesionario o permisionario para que reanude o corrija el servicio, señalándole un plazo breve para ello;

II.- Proporcionarle provisionalmente ayuda con elementos del Gobierno Estatal o del municipio respectivo;

III.- Sustituir transitoriamente la prestación del servicio; y

IV.- Ordenar la intervención del servicio y al efecto, ocupar la totalidad de los bienes, equipos, instalaciones, locales, vehículos y demás enseres destinados al mismo, sean cuales fuesen su naturaleza y características, además de administrarlo hasta en tanto se restablezca, pudiendo recurrir al auxilio de la fuerza pública en caso de oposición o resistencia de los concesionarios, de sus colaboradores, administradores o legítimos representantes, o de quien se oponga a la intervención.

ARTÍCULO 992.- Las asociaciones de concesionarios establecidas que se agrupen con la finalidad de mejorar el servicio público de transporte, estarán obligados en todo momento a proporcionar información referente a datos de sus padrones, para tener una mejor comunicación y mejorar la calidad en el servicio.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO
DE LAS CONCESIONES

CAPÍTULO I
Del Objeto y Sujetos de las Concesiones

ARTÍCULO 993.- La prestación de los servicios públicos en el Estado corresponden originalmente al Gobierno del Estado o a los ayuntamientos, así como también compete a estos el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes que integran el patrimonio estatal o municipal, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, sin perjuicio de encomendar, mediante concesión limitada y temporal que se otorgue al efecto, esa prestación o uso, aprovechamiento o explotación, a quienes reúnan los requisitos establecidos por este Código y otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 994.- Conforme al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Artículo 69 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrarse convenios con el Estado para que este, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo de forma temporal de algún servicio que le corresponda prestar al municipio, o bien se preste o ejerza coordinadamente por el Estado y el propio municipio. En estos supuestos, el Estado no podrá concesionar o contratar el servicio con particulares salvo que se cuente con el consentimiento del municipio de que se trate, caso en el cual el municipio deberá respetar el plazo, términos y condiciones del contrato o concesión que otorgada por el Estado.

ARTÍCULO 995.- Los sujetos de las concesiones serán la autoridad concedente, el concesionario y los usuarios.

ARTÍCULO 996.- Se podrá concesionar la prestación de un servicio público siempre y cuando los concesionarios garanticen condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione la autoridad concedente.

Los servicios concesionados estarán en todo tiempo sujetos a la ley especial de la materia, así como las bases y obligaciones que se fijen al concesionario en el propio título de la concesión y, de manera supletoria, o a falta de ley especial de la materia al presente Código, la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Aguascalientes y los reglamentos respectivos. Tratándose de servicios públicos municipales, además aplicará supletoriamente la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 997.- Las autoridades concedentes podrán otorgar a los particulares derechos de uso, explotación o aprovechamiento sobre los inmuebles que integran el patrimonio Estatal o Municipal, incluyendo carreteras, puentes y otras obras de infraestructura construidas, rehabilitadas o modernizadas parcial o totalmente por los particulares, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones sobre los señalados inmuebles.

Tratándose de carreteras, puentes y otros bienes susceptibles de concesionarse conforme a este Código, pero no regulados por leyes específicas, los derechos de uso, aprovechamiento o explotación se sujetarán, exclusivamente, a lo previsto en el presente Código y en los reglamentos y las concesiones respectivas.

CAPÍTULO II

De las Normas Generales que regulan a las Concesiones

ARTÍCULO 998.- Los títulos de concesión contendrán, como mínimo, lo siguiente:

I.- Objeto;

II.- Obligaciones a cargo de la concesionaria;

III.- Los términos y condiciones para la prestación del servicio;

IV.- Vigencia;

V.- Procedimiento que le dio origen; y

VI.- Sanciones por incumplimiento.

ARTÍCULO 999.- Para el otorgamiento de concesiones y, en su caso, para la prórroga de su plazo, el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo tomarán en cuenta los siguientes elementos, sin perjuicio de los que se establezcan en leyes y reglamentos específicos, reguladores del servicio público o tipo de bienes, cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesionarse:

I.- Que los solicitantes reúnan los requisitos previstos por las leyes y reglamentos específicos reguladores del servicio público o tipo de bienes propiedad estatal o municipales, cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesionarse;

II.- Que los solicitantes cuenten y acrediten a juicio del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, con la capacidad técnica, operativa y financiera que contemplen las leyes y reglamentos a que se refiere la fracción anterior, a fin de que la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes se realice con eficacia y seguridad;

III.- El monto de la inversión que el solicitante pretenda aplicar;

IV.- El plazo de amortización de la inversión a realizar;

V.- El beneficio social y económico que signifique;

VI.- La necesidad del uso, aprovechamiento o explotación de la actividad o del servicio a concesionar;

VII.- El cumplimiento por el concesionario de las obligaciones a su cargo, en caso de solicitud de prórroga; y

VIII.- La reinversión que se proyecte para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

ARTÍCULO 1000.- En materia de concesiones para la prestación de servicios públicos o uso, aprovechamiento o explotación de bienes de su propiedad, el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, estarán facultados para:

I.- Normar el funcionamiento a que se sujetará la prestación del servicio, así como el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes concesionados;

II.- Fijar en los títulos de concesión las tarifas correspondientes, o las bases para determinarlas, y las reglas para ajustarlas periódicamente conforme a la inflación, vigilar su cumplimiento, así como para incrementarlas en términos reales cuando se justifique;

III.- Fijar y modificar, conforme a las leyes y reglamentos aplicables y a las bases de la concesión respectiva, las contraprestaciones económicas que se establezcan a favor del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, por la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de sus bienes, con excepción de los derechos que se causen de acuerdo a las mismas leyes;

IV.- Ocupar temporalmente el servicio público e intervenir en su administración sin responsabilidad para estos, en los casos en que el concesionario lo interrumpa o suspenda, se niegue a seguir prestándolo o no lo preste conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como a las propias bases de la concesión, sin perjuicio de adoptar la medida que proceda en los términos del presente Código;

V.- Utilizar la fuerza pública en los casos en que el concesionario oponga resistencia a la medida de interés público a que se refiere la Fracción anterior;

VI.- Recibir y controlar el pago oportuno de las obligaciones económicas a cargo del concesionario y a favor del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, conforme a las bases de la concesión;

VII.- Autorizar los estudios y proyectos relativos a las obras e instalaciones que deba construir el conce-

DOCUMENTO SOLO PARA CONSULTA

sionario en los términos de la concesión y supervisar técnicamente su ejercicio o remodelación;

VIII.- Vigilar que la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, se realice conforme a las leyes y reglamentos específicos aplicables y de acuerdo con lo establecido en las bases de la concesión;

IX.- Determinar la revocación de las concesiones en los supuestos establecidos en este Código, en las demás leyes y reglamentos aplicables y en las propias bases de la concesión; llevar a cabo la reversión que en su caso proceda respecto de los bienes afectos a la prestación del servicio o bienes sujetos a uso, aprovechamiento o explotación; declarar la extinción de una concesión y expedir la declaratoria administrativa de rescate de una concesión;

X.- Establecer en los títulos de concesión las fórmulas para determinar las indemnizaciones, compensaciones o garantías que correspondan a los concesionarios y sus financiadores por las inversiones realizadas y no recuperadas, particularmente en caso de extinción anticipada de la concesión, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, resulten procedentes;

XI.- Autorizar reprogramación de obras, trabajos y otras obligaciones cuando medie causa justificada; y

XII.- Dictar las demás medidas necesarias tendientes a proteger el interés público, pudiendo inclusive modificar las bases de la concesión, por razones debidamente fundadas, motivadas y previa garantía de audiencia al concesionario.

ARTÍCULO 1001.- El Gobernador del Estado queda facultado para decretar la intervención de un servicio público o de un bien del dominio público concesionado, cuando se interrumpa o afecte la prestación eficiente del servicio o la explotación del bien.

La intervención durará estrictamente el tiempo por el que subsista la causa que lo motivó, para el solo efecto de que no se interrumpa el servicio o la explotación del bien.

ARTÍCULO 1002.- Las concesiones no otorgan exclusividad a los concesionarios en la prestación del servicio.

ARTÍCULO 1003.- Las concesiones a que se refiere este Código, otorgan al concesionario únicamente el derecho a realizar la prestación del servicio y/o uso, aprovechamiento o explotación de los bienes respectivos, de acuerdo con lo que establezcan las leyes, reglamentos y bases de la propia concesión.

ARTÍCULO 1004.- Las concesiones sobre bienes no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la autoridad concedente y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y el título de la concesión correspondiente.

ARTÍCULO 1005.- La autoridad podrá negar las concesiones en los siguientes casos:

I.- Si el solicitante no cumple con los requisitos establecidos en las leyes;

II.- Si se crea con la concesión un acaparamiento o acumulación contrario al interés social o se contravengan las disposiciones en materia de competencia económica;

III.- Si se decide emprender, a través de la propia autoridad, una explotación directa de los recursos de que se trate;

IV.- Si los bienes de que se trate están programados para la creación de reservas nacionales;

V.- Cuando se afecte la seguridad del Estado o Municipio;

VI.- Si existe algún motivo fundado de interés público; o

VII.- Cuando a juicio de la autoridad no sea pertinente el otorgamiento de la misma.

ARTÍCULO 1006.- La Autoridad competente establecerá, mediante disposiciones administrativas de carácter general, las previsiones necesarias para evitar el acaparamiento o acumulación de las concesiones.

ARTÍCULO 1007.- Las concesiones sobre carreteras, puentes y otros inmuebles, y obras de infraestructura, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta 30 años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder otros 30 años adicionales, a juicio de la autoridad concedente, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

I.- El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

II.- El plazo de amortización de la inversión realizada;

III.- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

IV.- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;

V.- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario; y

VII.- El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la autoridad concedente.

ARTÍCULO 1008.- Las concesiones sobre servicios públicos, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta 20 años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante.

ARTÍCULO 1009.- Las concesiones y permisos se sujetarán, adicionalmente a lo siguiente:

I.- Requerirán autorización previa de quien haya otorgado la concesión o permiso para ceder los derechos y obligaciones correspondientes, conforme se establezca en el reglamento; y

II.- En ningún caso se podrán ceder, ni en forma alguna gravar, transferir o enajenar los derechos que deriven de las concesiones a favor de gobiernos o Estados extranjeros.

Tanto los derechos al cobro derivados de las concesiones, como las acciones o partes sociales representativas del capital de las empresas concesionarias podrán ser fideicomitidos, pignorados, o de otra forma gravados como garantía o fuente de pago de los créditos contratados con motivo de las concesiones de que se trate, incluyendo sus reestructuras y refinanciamientos.

ARTÍCULO 1010.- Salvo que exista una ley especial que regule la materia de la concesión, y que en ella se establezca un procedimiento distinto, el procedimiento para otorgar concesiones, se sujetará a lo siguiente:

I.- El interesado deberá presentar solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a) En caso de ser persona moral, los documentos que acrediten su legal existencia; que su objeto social le permite ser titular de la concesión; así como la personalidad del solicitante;

b) Los documentos que acrediten contar con los elementos técnicos y financieros que le permitan asumir las obligaciones que se establezcan en el título de concesión para la prestación del servicio;

c) Manifestar su conformidad con la garantía que al efecto se le fije, para la debida prestación de los servicios, objeto de la concesión, en caso de que se le otorgue;

d) Los estudios de factibilidad con los que a juicio del solicitante, se justifica el otorgamiento de la concesión; y

e) Los demás que fije la autoridad competente, acorde al tipo de bienes o servicios a concesionar;

II.- Recibida la solicitud por la autoridad competente se ordenará la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, cuyo costo deberá ser cubierto por el solicitante;

III.- Concluidos los estudios a que se refiere la fracción anterior, el Consejo Consultivo emitirá el dictamen correspondiente en el que se determine la viabilidad de la concesión, con dicho dictamen será el Ejecutivo Estatal o Municipal quien a su libre arbitrio otorgará la concesión.

En caso de que se determine la inviabilidad de la concesión, se notificará al interesado en un plazo que no deberá exceder de diez días hábiles. Para lo cual el interesado no podrá hacer valer medio de impugnación alguno por tratarse de una facultad discrecional del titular del Ejecutivo Estatal o municipal;

IV.- El Ejecutivo Estatal o Municipal según corresponda emitirá acuerdo por el que apruebe o rechace el dictamen a que hace referencia la fracción anterior;

V.- De ser procedente el otorgamiento de la concesión, establecerá de forma clara y precisa las obligaciones y derechos a cargo del concesionario, así como su vigencia según se trate de un inmueble o de la prestación de un servicio, remitiendo el acuerdo al Secretario de Gobierno del Estado de Aguascalientes o al Secretario de Gobierno del ayuntamiento de que se trate, para la expedición del título de concesión; y

VI.- El Acuerdo a que se refiere la Fracción IV, deberá ser notificado de forma personal al interesado para los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 1011.- Sin perjuicio de lo que establezcan este Código, las leyes y reglamentos específicos, reguladores del servicio público o de tipo de bienes propiedad estatal o municipal cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesionarse, serán obligaciones de los concesionarios, que invariablemente se contemplarán en las bases de la concesión, las siguientes:

I.- Prestar los servicios o explotar los bienes que tienen encomendados, en los correspondientes títulos de concesión;

II.- Cumplir con todas y cada una de las disposiciones legales vigentes, de naturaleza municipal, estatal o federal;

III.- Aplicar las tarifas expedidas por la Secretaría de Gobierno y realizar el cobro a los usuarios de las tarifas por la prestación de los servicios a su cargo;

IV.- Ejercitar personalmente los derechos derivados de la concesión, en el entendido que los concesionarios podrán subcontratar con terceros los trabajos y servicios materia de la concesión, siempre que lo autorice la autoridad concesionante. En todo caso el concesionario será el único responsable ante el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo;

V.- Que las concesiones no podrán ser objeto, en todo o en parte de subconcesión, arrendamiento, gravamen o cualquier acto o contrato por virtud del cual una persona distinta del concesionario goce de los derechos derivados de la concesión, sin que lo anterior sea impedimento para que se aporten sus derechos al cobro a fideicomisos, o sean constituidos en prendas y otros gravámenes que se otorguen como garantía o medio de pago de los créditos contratados con motivo de las concesiones de que se trate, así como de sus reestructuras y refinanciamientos;

VI.- Que el concesionario no podrá, sin autorización previa y expresa del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo ceder, traspasar o gravar, el equipo o bienes destinados a la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación respectiva;

VII.- Que los costos por la prestación del servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes serán por su cuenta;

VIII.- Que las obras e instalaciones que deba construir en los términos de las leyes y reglamentos aplicables y en las propias bases, las realizará previa aprobación por escrito de los estudios y proyectos del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo;

IX.- Que en los casos que expresamente se determinen en las leyes y reglamentos aplicables y en las bases de la concesión, el concesionario proporcionará todas las facilidades y documentación que se requiera para que el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, lleve a cabo la supervisión técnica de ejecución o remodelación de las obras e instalaciones;

X.- Que deberá conservar en condiciones de funcionamiento, seguridad, higiene y las demás que se requieran de acuerdo a la materia de la concesión y se establezcan en las leyes, reglamentos y bases de las mismas, los bienes muebles e inmuebles afectos a un servicio público, o uso, aprovechamiento o explotación, así como renovar y modernizar el equipo necesario para los fines de la concesión, conforme a los más recientes adelantos tecnológicos;

XI.- Que deberá constituir garantía a favor del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que adquiera conforme a este Código, leyes y reglamentos específicos, reguladores de la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes de que se trate y las señaladas en las bases de la concesión. La clase y monto de la garantía serán fijadas por el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivamente y estarán vigentes hasta que estos expidan al concesionario constancia de que cumplió con todas las obligaciones contraídas. El Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo podrán exigir que la garantía se amplíe cuando a su juicio resulte insuficiente;

XII.- Que será depositario, en los términos establecidos por las leyes aplicables, de los bienes muebles e inmuebles afectos a un servicio público o uso, aprovechamiento o explotación que pasen a ser propiedad estatal o municipal, por cualquiera de las causas de extinción de la concesión previstas en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables, hasta que el propio Gobierno del Estado o ayuntamiento respectivo, se haga cargo total de la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate, o bien, en su caso, otorgue otra concesión a persona distinta;

XIII.- Que deberá prestar el servicio o usar, aprovechar o explotar los bienes, en los términos y condiciones que señala este Código, las leyes y reglamentos específicos reguladores de la actividad de que se trate y las propias bases de la concesión;

XIV.- Deberá realizar los estudios, proyectos y diseños que le encomiende la autoridad concedente para determinar un mejor uso en la prestación del servicio o explotación del bien de que trate la concesión;

XV.- Que deberá entregar las contraprestaciones económicas establecidas a favor del Gobierno del Estado o ayuntamiento respectivo, por la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, oportunamente en los términos de las bases de la concesión, sin perjuicio del pago de derechos que proceda conforme a las leyes aplicables;

XVI.- Tratándose de prestación de servicios públicos, el concesionario estará obligado a prestarlo a toda persona que lo solicite conforme a las normas y tarifas que aprueben las autoridades correspondientes, salvo casos de excepción previstos expresamente en las leyes y reglamentos específicos, reguladores de la actividad de que se trate y en las bases de la concesión;

XVII.- Que no podrá modificar o alterar la naturaleza de los bienes o condiciones autorizadas por el Gobierno del Estado o ayuntamiento respectivo, para la operación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, instalaciones o ubicación, sin previa aprobación por escrito de la autoridad concedente;

XVIII.- Que en cada una de sus unidades deberán reservar por lo menos, un asiento por cada diez de los que tenga el vehículo, a efecto de que en su caso, sean utilizados por pasajeros con discapacidad, siempre y cuando en las poblaciones o localidades del Estado, no existan transportes especializados para personas con discapacidad, o existiendo no cubran todas las rutas necesarias; estos asientos deberán estar situados cerca de la puerta de acceso del vehículo de que se trate y tendrán un emblema o leyenda para identificarlos plenamente y podrán ser utilizados por cualquier usuario no limitado físicamente, siempre y cuando no sea requerido por personas con discapacidad;

XIX.- Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes muebles, inmuebles y padrón de usuarios que utilicen en la prestación del servicio o en la explotación del bien de que se trate; y

XX.- Realizar el pago de derechos correspondiente, por concepto del otorgamiento y uso de la concesión.

ARTÍCULO 1012.- Cualquier acto que se realice en contra de lo dispuesto por las fracciones establecidas en el artículo anterior serán sancionadas en los términos de este Código.

ARTÍCULO 1013.- El concesionario deberá garantizar, mediante fianza otorgada por compañía afianzadora autorizada por la autoridad federal correspondiente, por la cantidad que determine la autoridad concedente y que cubra la adecuada prestación de los servicios concesionados, así como

la causación de daños y perjuicios que pudiera sufrir la autoridad concedente por el uso inadecuado que de la concesión realice el concesionario, estando obligado el concesionario a conservar la fianza hasta por un plazo de dos años posteriores a la extinción de la concesión.

ARTÍCULO 1014.- En todos los casos, la autoridad concedente tendrá facultades de supervisión, control y vigilancia en la administración de los concesionarios.

ARTÍCULO 1015.- Excepto por los fideicomisos, prendas y gravámenes creados como garantía o medio de pago de los créditos contratados con motivo de los derechos al cobro derivados de la concesión, queda prohibido al concesionario:

I.- Ceder a terceros, gravar, transferir o enajenar la concesión;

II.- Transmitir los derechos y obligaciones que se derivan de la concesión; y

III.- Afectar, transmitir o comprometer los bienes muebles y servicios, con los que se realiza la prestación de los servicios públicos o explotación de los bienes públicos concesionados;

CAPÍTULO III

De los Servicios y Explotación de Bienes que podrán ser Objeto de Concesión

ARTÍCULO 1016.- Sin perjuicio de las determinaciones de Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, con relación a los servicios públicos o tipo de bienes cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesión, esta podrá tener por objeto los siguientes servicios y bienes específicos:

I.- Prestación del servicio público de transporte local;

II.- Prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

III.- Estacionamientos públicos de propiedad estatal o municipales;

IV.- Prestación del servicio público de cementerios;

V.- Prestación del servicio público de funcionamiento de mercados y limpia;

VI.- Explotación de yacimientos de arena, cantera, tepetate, piedra y arcilla en inmuebles que formen parte del patrimonio del Gobierno del Estado o del ayuntamiento respectivo;

VII.- Carreteras, caminos, puentes y demás infraestructura vial estatal; y

VIII.- Los demás servicios públicos y bienes respecto de los cuales se autorice su concesión en las leyes y reglamentos reguladores de los mismos.

ARTÍCULO 1017.- El Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, como facultad discrecional, podrán concesionar determinadas modalidades o tipos de bienes genéricos de servicios públicos o de aquellos sujetos a explotación haciéndose cargo directamente de las modalidades o tipos que determine.

ARTÍCULO 1018.- Las concesiones para la prestación del servicio público de transporte local se regularán por lo dispuesto en el capítulo siguiente, además de las normas establecidas en el precedente.

ARTÍCULO 1019.- Las concesiones para la prestación de los servicios públicos de cementerios y de funcionamiento de mercados y limpia, en cuanto a aspectos concretos de características de los solicitantes, requisitos que estos deben presentar, obligaciones específicas de los concesionarios, facultades del ayuntamiento respectivo, y causas particulares de extinción, revocación o nulidad, se regularán por las disposiciones jurídicas de la materia respectiva y por los bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno que dicte el ayuntamiento respectivo, así como por el contenido del propio documento donde conste la concesión.

ARTÍCULO 1020.- Las concesiones para las explotaciones de cementerios, así como los demás tipos de bienes que determine el Gobierno del Estado y el ayuntamiento respectivo, en cuanto a los aspectos específicos señalados en el artículo anterior relacionados con las características de la utilización y aprovechamiento, se regularán por las normas que fije el Gobierno del Estado y de acuerdo con los bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno que dicte el ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 1021.- El servicio de arrastre, salvamento, guarda, custodia y depósito de vehículos, constituyen un servicio cuya prestación corresponde regular y vigilar al Gobierno del Estado, en términos del presente Código y el reglamento de la materia.

CAPÍTULO IV

De las Concesiones para la Prestación del Servicio Público de Transporte Local

ARTÍCULO 1022.- El Gobernador del Estado, atendiendo siempre a las necesidades públicas, faculta a la Secretaría de Gobierno para otorgar y revocar las concesiones para la prestación del servicio público de transporte local de pasajeros y de carga. Al Consejo Consultivo corresponde recibir y dar trámite a las solicitudes que presenten los interesados.

ARTÍCULO 1023.- Las concesiones para el servicio público de transporte local podrán otorgarse a:

I.- Personas físicas o morales, para el servicio público de transporte de pasajeros urbano, suburbano, foráneo, de personal, turismo, discapacitados y escolar;

II.- Personas físicas, para el servicio público de transporte de pasajeros en vehículos de alquiler. En este caso se asignará como máximo una concesión por persona; y

III.- Personas físicas y morales para el servicio público de transporte de carga;

Podrán introducirse modalidades del servicio diferentes de las que se expresan en las fracciones

anteriores, en cuyo caso, podrá otorgarse concesiones para su prestación a personas morales o personas físicas, según lo requiera la naturaleza del servicio, la eficacia del mismo y la necesidad de evitar monopolios o competencias ruinosas.

En las concesiones a que se refiere esta fracción, se establecerán las bases y condiciones específicas que deba cumplir el concesionario y la violación de estas será causa de revocación de dichas concesiones.

ARTÍCULO 1024.- El interesado en obtener concesión para prestar el servicio de transporte público local de pasajeros o de carga, deberá reunir los siguientes requisitos:

I.- Ser mayor de edad;

II.- Tener capacidad técnica y económica y aptitud para prestar personalmente el servicio;

III.- Ser propietario del vehículo objeto de la solicitud de concesión; y

IV.- Acreditar la constitución de la persona moral en el caso de estas, siempre y cuando su objeto principal sea la prestación del servicio público de transporte local.

ARTÍCULO 1025.- El interesado deberá presentar la solicitud respectiva al Consejo Consultivo señalando, además de los datos a que se refiere el Artículo anterior, domicilio en el Estado para ser notificado y el motivo por el que solicita la concesión, acompañando los siguientes documentos:

I.- Escritura constitutiva de la persona moral, en su caso;

II.- Factura o comprobante que acredite la disponibilidad del vehículo o vehículos que, siendo propiedad del solicitante, vayan a ser utilizados en la prestación del servicio público concesionado;

III.- Licencia de la persona que se desempeñará como chofer;

IV.- Constancia de no antecedentes penales por comisión de delitos dolosos de la persona designada como chofer; y

V.- Constancia de no antecedentes penales por comisión de delitos dolosos del solicitante.

ARTÍCULO 1026.- Una vez presentada la solicitud con todos los documentos a que hace referencia el artículo anterior, el Consejo Consultivo se abocará al estudio de la misma, tomando en cuenta el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por este Código.

ARTÍCULO 1027.- De entre los solicitantes que sean tomados en cuenta conforme al artículo anterior, se dará preferencia para obtener la concesión, tratándose de personas morales a las integradas con mayoría de trabajadores del ramo de transporte y en caso de personas físicas, a los trabajadores del ramo de transporte.

En caso de que dos o más solicitantes se encuentren en igualdad de condiciones, dentro de un mismo grupo de los previstos en este Artículo, la prioridad se determinará en el orden de presentación de las solicitudes.

ARTÍCULO 1028.- En caso de concurrencia de dos o más personas físicas o morales para obtener concesiones, el otorgamiento se hará a quienes garanticen un mejor servicio en razón de las condiciones de seguridad, experiencia, higiene y comodidad de los vehículos, mejor equipo e instalaciones, así como de la eficiencia y buen trato del personal con los usuarios.

ARTÍCULO 1029.- El otorgamiento de la concesión estará sujeto a las necesidades de planeación de la vialidad y de los transportes en el Estado de Aguascalientes, de acuerdo con los estudios que al efecto lleven a cabo las autoridades correspondientes.

El Consejo Consultivo, una vez realizados los estudios de la solicitud, y reunidos los requisitos a que se refiere el presente capítulo, emitirá un dictamen acerca de su procedencia y lo presentará a la Secretaría de Gobierno, quien podrá otorgar la concesión. En caso de ser otorgada, el concesionario deberá pagar los derechos que por tal concepto determine la Ley de Ingresos del Estado.

Cuando de acuerdo con el dictamen no es procedente otorgar la concesión, se reservará la solicitud para que, con preferencia en el orden en que hubiere quedado pendiente, y tomando en consideración entre otros factores la mejor calidad del vehículo, será sometida a consideración del Secretario de Gobierno, por parte del Consejo Consultivo el otorgamiento de la concesión.

ARTÍCULO 1030.- El Consejo Consultivo, vista la procedencia del otorgamiento de una concesión, lo informará al interesado.

De igual manera solicitará al propio interesado que presente para su revisión el vehículo o vehículos que efectuarán el servicio. La autoridad competente se cerciorará de la seguridad, comodidad y calidad del vehículo y comunicará los resultados de dicha revisión al Consejo Consultivo.

El concesionario y las personas autorizadas para auxiliar en la prestación del servicio, deberán someterse a un curso de relaciones humanas en la forma que el Consejo Consultivo indique.

ARTÍCULO 1031.- La concesión que se otorgue tendrá vigencia de tres años a partir de su expedición, pudiendo renovarse de manera subsecuente, siempre y cuando tanto el concesionario como el vehículo reúnan los mismos requisitos que el presente ordenamiento señala para la obtención, este trámite será gratuito.

Anualmente se pagarán los derechos correspondientes por el uso de la concesión en la cantidad que determine la Ley de Ingresos del Estado.

ARTÍCULO 1032.- En el título de concesión se especificará:

I.- El nombre o denominación en su caso del concesionario;

II.- La duración de la concesión, o en su caso, los requisitos que condicionan la vigencia;

III.- El término para iniciar con la prestación del servicio público, el cual no podrá ser mayor a 60 días naturales a partir de la fecha de expedición;

IV.- El número económico asignado al concesionario, el cual deberá estar señalado en el vehículo concesionado en los lugares que para tal efecto establezca la autoridad competente;

V.- En el caso de transporte de pasajeros en vehículos de alquiler y transporte de carga, el sitio asignado como base de servicio;

VI.- La sujeción en su caso al régimen de tarifas o las excepciones al mismo;

VII.- El beneficiario en caso de muerte del titular de la concesión;

VIII.- Las causas de suspensión, cancelación o revocación y caducidad de la concesión o permiso; y

IX.- Prohibición de variar las condiciones de la concesión o permiso, sin la previa autorización de la SEGUOT.

El número económico será único dentro de la modalidad de transporte de que se trate.

ARTÍCULO 1033.- La concesión que se otorgue es personal e intransferible y sólo podrá hacer uso de ella la persona física o moral a quien se hubiere otorgado.

Por lo tanto no podrán prestar el servicio por intermediación de terceros, excepto los trabajadores que contraten para su operación, podrá ser declarado nulo cualquier contrato o convenio que contravenga este precepto.

ARTÍCULO 1034.- Las concesiones solo podrán transmitirse por causa de muerte, con reconocimiento del derecho por parte del titular de la Secretaría de Gobierno en favor de la persona que el concesionario haya designado entre sus familiares o en su defecto a quien mediante juicio sucesorio intestamentario se adjudique dicho derecho.

En caso de comprobada incapacidad física superviniente del concesionario, el titular de la Secretaría de Gobierno podrá autorizar la transmisión de la concesión a la persona que el concesionario proponga de entre sus familiares.

Para tales efectos los concesionarios deberán registrar ante la SEGUOT a las personas que le ayudarán en la prestación del servicio. Así mismo, deberán poner en lugar visible del interior del vehículo el documento con fotografía que acredite a la persona que esté prestando el servicio.

ARTÍCULO 1035.- El documento por el que se otorga la concesión será el único válido para acreditar la existencia de la misma. La simple entrega o transmisión de las placas de circulación de los vehículos destinados a la prestación de los servicios, no surtirá efecto para ese fin.

ARTÍCULO 1036.- La SEGUOT limitará el número de vehículos que pueda poner en servicio una persona moral, tomando en cuenta las necesidades de los usuarios y la capacidad de la empresa, para evitar monopolios o competencias ruinosas.

ARTÍCULO 1037.- Cuando se requiera el otorgamiento de concesiones para el establecimiento de una nueva actividad, sistema, línea, ruta o modalidad del servicio público de transporte local o para aumentar el número de vehículos de uno ya establecido, requerirán previamente que se expida y publique una declaratoria de la SEGUOT que señale la necesidad del servicio o de su aplicación.

En la misma declaratoria se convocará a las personas físicas o morales que tengan interés en solicitar las concesiones.

ARTÍCULO 1038.- Los concesionarios del servicio público de transporte local podrán agruparse en personas morales que tengan por objeto mejorar el funcionamiento del mismo, establecer y operar sitios, centrales o terminales, o llevar a cabo otros fines análogos que no se opongan a este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables. Podrán asimismo, agruparse con fines referentes a dicho servicio que no tenga carácter preponderantemente económico.

Los miembros de las personas morales que se constituyan conforme a este precepto, deberán reservarse la titularidad de sus concesiones y será nulo todo acto en contrario.

Previamente a la constitución de dichas personas morales, sus estatutos deberán someterse a la aprobación de la SEGUOT quien la otorgará por escrito.

ARTÍCULO 1039.- Para la explotación de la concesión otorgada, deberá utilizarse únicamente el vehículo que se le autorice al concesionario, por lo que si aquel deja de funcionar o se destruye, deberá tramitarse su reposición ante la SEGUOT, la que señalará un plazo prudente para tal efecto. En caso de incumplimiento la concesión perderá sus efectos.

ARTÍCULO 1040.- La solicitud de renovación de concesión o sustitución de vehículo deberá dirigirse a la Secretaría de Gobierno, dentro de los treinta días naturales antes del término de su vigencia.

ARTÍCULO 1041.- La SEGUOT podrá determinar la prestación del servicio mediante el establecimiento de algún sitio, fijando las condiciones y modalidades correspondientes.

ARTÍCULO 1042.- Corresponde a la SEGUOT la vigilancia en la prestación del servicio público y la aplicación de las sanciones que se prevén en el presente Código, con excepción de la consistente en la cancelación de la concesión.

ARTÍCULO 1043.- El servicio público de transporte, en sus diversas clases y modalidades, deberá ser prestado de manera regular y uniforme, mediante retribución de los usuarios.

Las concesiones obligan a sus titulares a la prestación directa del servicio.

ARTÍCULO 1044.- Los concesionarios y permisionarios serán solidariamente responsables con sus

conductores de los daños que causen con motivo de la prestación del servicio.

La SEGUOT emitirá las disposiciones reglamentarias aplicables; establecerá las medidas conducentes y el procedimiento para garantizar la adecuada reparación de dichos daños.

ARTÍCULO 1045.- La SEGUOT con la opinión de los ayuntamientos, autorizará y modificará las rutas del servicio público de transporte.

ARTÍCULO 1046.- La Secretaría de Gobierno autorizará y modificará el régimen tarifario a que se sujetará la prestación del servicio del Transporte Público de pasajeros y de carga.

ARTÍCULO 1047.- La SEGUOT autorizará y modificará itinerarios, horarios, frecuencias, así como ordenar el cambio de bases, paraderos y terminales, y señalar la forma de identificación de los vehículos, siempre en atención a la satisfactoria prestación del servicio y a las necesidades públicas.

ARTÍCULO 1048.- Son obligaciones de los concesionarios del servicio público de transporte local de pasajeros y de carga las siguientes:

I.- Prestar el servicio de manera uniforme, continua y eficiente en los términos señalados en su concesión;

II.- Sujetarse a las disposiciones del presente Código, de los reglamentos aplicables en la materia, del título de concesión, de los manuales, instructivos y circulares que emitan las autoridades competentes;

III.- Prestar el servicio obligatoriamente cuando lo requiera la autoridad competente, en casos de riesgo o desastre, con arreglo a las disposiciones de este Código;

IV.- Prestar el servicio a toda persona que lo solicite, salvo que la autoridad competente se lo impida por violaciones a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de protección al medio ambiente, transporte público, tránsito y vialidad;

V.- Sujetarse a los itinerarios, horarios, coberturas geográficas, tarifas, sitios, terminales, frecuencias del servicio, especificaciones de las unidades y de sus equipos en lo que se refiere a las condiciones de comodidad, higiene y seguridad; portando los vehículos en este último caso: equipos, sistemas, dispositivos y demás accesorios que determine la autoridad competente;

VI.- Aceptar la intervención del Gobierno del Estado en la administración del servicio, en los casos en que el concesionario se niegue generalizada, sistemática o permanentemente a prestarlo, o exista una causa de utilidad pública;

VII.- Vigilar que sus conductores y personal relacionado con el servicio que presta, cumpla con las disposiciones legales en materia de vialidad y transporte; así mismo deberán portar en lugar visible en sus unidades un tarjetón de identificación expedido por la autoridad competente, con la finalidad de contar con un formato que reúna los elementos gráficos y de escritura legibles al usuario para la identificación plena del operador;

VIII.- Proporcionar en todo tiempo a las autoridades que le requieran, en su caso, los datos informes y documentos que le sean solicitados relacionados con la operación de la concesión o permiso, y otorgarle las facilidades necesarias para la realización de las visitas de verificación e inspección;

IX.- Renovar los vehículos que rebasen la máxima antigüedad permitida, de acuerdo a lo señalado en el presente Código y en la normatividad reglamentaria;

X.- Mostrar la tarifa autorizada en un lugar visible del vehículo, colocando una calcomanía inalterable que tendrá las dimensiones y leyendas señaladas por la autoridad competente, situándola en los lugares que para tal efecto le sean estipulados;

XI.- Practicar una estricta selección de los conductores, a fin de garantizar la presentación, atención y cortesía que exige el servicio público, obligando al conductor a acatar las normas de urbanismo y demás responsabilidades que tengan relación con su labor;

XII.- Dotar al conductor de moneda fraccionaria suficiente que facilite la devolución del cambio a los usuarios, cuando se trate de transporte de pasajeros;

XIII.- Prestar el servicio con vehículos que reúnan las condiciones de peso, dimensión, capacidad y otras especificaciones, así como controles gráficos o electrónicos de velocidad máxima establecidos en las normas oficiales correspondientes;

XIV.- Conservar los vehículos que presten el servicio en condiciones adecuadas de presentación y operación, tanto en su estado físico exterior e interior, especificaciones y colores, así como en sus sistemas mecánico y eléctrico. Asimismo, conservar las instalaciones de las terminales o sitios en condiciones de dar un servicio eficiente;

XV.- La Instalación de dispositivo regulador de velocidad en camiones urbanos, taxis, escolar, de discapacitados y de personal con velocidad no mayor a 60km/h para estas modalidades;

XVI.- Portar en el vehículo y en lugar visible los engomados que la autoridad le otorgue para acreditar que pasó la revisión de cada modalidad;

XVII.- Queda prohibido colocar en los cristales del vehículo, rótulos, carteles y toda clase de objetos que obstruyan la visibilidad del conductor; asimismo, cuando estos se encuentren estrellados o rotos, el propietario del vehículo estará obligado a cambiarlos;

XVIII.- Llevar bitácora de mantenimiento en los vehículos destinados al servicio público en los términos del reglamento;

XIX.- Cumplir con la cromática autorizada para cada modalidad, conservar los vehículos, equipos e instalaciones en óptimas condiciones físicas, en su caso, incorporar las modificaciones que sobre

aspectos técnicos que se establezcan en los manuales autorizados y no alterar la estructura original del vehículo sin autorización de la SEGUOT;

XX.- Solicitar autorización para portar publicidad en la unidad de transporte público, de acuerdo al reglamento;

XXI.- Tener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil por daños y perjuicios a usuarios o a terceros en sus personas o bienes y la carga;

XXII.- Permitir y proporcionar la capacitación a los conductores para la prestación de los servicios de transporte;

XXIII.- Las condiciones que deben prevalecer en los vehículos se relacionan a continuación de manera enunciativa y no limitativa:

a) Estado mecánico:

1.- Motor en buenas condiciones, sin emisión de humos y en los niveles contaminantes permitidos;

2.- Llantas en buen estado; y

3.- Sistema de escape con silenciador;

b) Estado físico;

1.- Exterior:

A) Vidrios completos y en buen estado;

B) Carrocería sin golpes, sin láminas sueltas y sin remiendos;

C) Puertas de ascenso y descenso funcionando;

D) Pintura en buen estado; y

E) Número económico de la unidad para su identificación;

2.- Interior;

A) Asientos completos y en buen estado;

B) Estribos y pisos en buen estado y con antiderrapante;

C) Pasamanos completos; y

D) Sin publicidad, propaganda o letreros, salvo que esta fuera previamente aprobada por la autoridad competente.

c) Estado eléctrico:

1.- Luces exteriores e interiores completas y funcionando; y

2.- Timbre para pedir parada.

XXIV.- Someter los vehículos a la revisión físico-mecánica y documental con la periodicidad y en los términos que señalen las disposiciones reglamentarias. Para estos efectos, los concesionarios y permisionarios que cuenten con los elementos técnicos conforme a la norma oficial respectiva, podrán realizar la verificación, en términos de las disposiciones secundarias correspondientes;

XXV.- Solicitar autorización previa de la Autoridad competente para sustituir el vehículo o vehículos con que se presta el servicio;

XXVI.- Cumplir con la cromática y demás elementos de identificación de los vehículos, en términos de las disposiciones reglamentarias y administrativas;

XXVII.- Abstenerse de realizar actos que impliquen competencia desleal respecto de otros concesionarios o permisionarios;

XXVIII.- Cooperar con el Estado para el mantenimiento de los caminos, calzadas, avenidas y calles por donde transiten;

XXIX.- Tratándose de los concesionarios del servicio público de transporte de pasajeros en las modalidades de colectivo, individual y mixto, admitir como medio de pago de la tarifa el que determine la Autoridad competente, basado en una tarjeta de prepago; así como utilizar, en todos sus vehículos, la tecnología y dispositivos señalados por la misma;

XXX.- Tratándose de los concesionarios del servicio público de transporte de pasajeros en las modalidades de colectivo, individual y mixto, prestar el servicio y operar sus unidades de conformidad con las instrucciones que reciban de los Centros de Gestión y Control Común, a través del que será dirigida su actividad diaria en la red integrada de transporte de la que formen parte, con la aprobación de la autoridad competente;

XXXI.- Contar con seguros de viajero o de carga y de daños a terceros para casos de siniestro, ya sea en forma individual o de grupo, contratados con una entidad legalmente constituida;

XXXII.- Resarcir a los usuarios y a los terceros, de los daños físicos o patrimoniales que se les causen con motivo de la prestación del servicio sujeto a concesión o permiso;

XXXIII.- Constituir en tiempo y forma las garantías en los términos establecidos en este Código y sus disposiciones reglamentarias;

XXXIV.- Otorgar capacitación permanente a los conductores del transporte público en cualquiera de sus modalidades, en materias relacionadas con el desempeño de su labor, mediante un mínimo de 3 cursos al año;

XXXV.- Abstenerse de sustituir de forma temporal o definitiva los vehículos registrados para otorgar el servicio, aún y cuando sea por períodos cortos, debido al mantenimiento preventivo y correctivo que se le dé, si no es con la autorización por escrito de la autoridad responsable de su regulación y control;

XXXVI.- No hacer uso de la vía pública para el establecimiento de terminales, sitios o estacionamiento, salvo autorización expresa de la autoridad competente. Asimismo, no deberán causar molestias de ninguna naturaleza a los habitantes o establecimientos contiguos al local o terreno ocupado por las mismas. La ubicación y proyectos de las terminales deberán ser previamente aprobados por la autoridad competente;

XXXVII.- Anotar en cada unidad el número económico y/o de ruta asignada, en el parabrisas

derecho y en la parte posterior, en recuadros especiales en el caso del transporte urbano, suburbano, foráneo, de personal y escolar;

XXXVIII.- Proporcionar al conductor el uniforme reglamentario para su uso durante el servicio;

XXXIX.- Prestar el servicio bajo las condiciones que establezca el Ejecutivo del Estado en casos de emergencia, siniestros u otras circunstancias que afecten a la población;

XL.- Registrar a los conductores de transporte público en cualquiera de sus modalidades, ante la autoridad competente, a efecto de que disponga de la tarjeta de identificación correspondiente, la cual deberá ser exhibida en un lugar visible en el interior del vehículo;

XLI.- No permitir que viajen personas en los lugares destinados a la carga;

XLII.- Presentar la revista vehicular en las formas, procedimientos y términos que la SEGUOT determine; los vehículos nuevos quedarán exentos de la revisión aleatoria durante los primero tres años, tomando como base el año del modelo del vehículo, debiendo pagar únicamente los derechos correspondientes; en el caso del transporte de personal y escolar, someter a revista semestral el vehículo utilizado para la prestación del servicio. Para el resto de las modalidades la revista físico-mecánica será anual de manera general;

XLIII.- Los concesionarios deberán respetar las tarifas, rutas, itinerarios, recorridos, horarios y frecuencias autorizados por las autoridades competentes en caso de requerir alguna modificación a los mismos, el concesionario deberá solicitar la autorización previa a dicha dependencia. Las tarifas deberán establecer los descuentos que en su caso existan para personas de la tercera edad, discapacitados y estudiantes;

XLIV.- Realizar de manera periódica y aleatoria a los conductores exámenes antidopaje con la finalidad de salvaguardar la integridad y seguridad física de los usuarios, así como imponer las sanciones correspondientes a quienes resulten positivo;

XLV.- Si el concesionario con motivo de la concesión, adquiere obligaciones crediticias a favor de un tercero integrante del sistema financiero mexicano o a favor de Gobierno del Estado, en virtud de la celebración de un contrato de crédito con garantía prendaria o instrumento equivalente sobre el vehículo autorizado por la autoridad concedente para prestar el servicio público concesionado, dicho vehículo no podrá ser sustituido si no se cuenta con el consentimiento por escrito del acreedor de que se trate; y

XLVI.- Las demás que señalen este Código y otras disposiciones legales, reglamentarias y administrativas.

ARTÍCULO 1049.- Los concesionarios son solidariamente responsables con sus conductores, en los términos de este Código, sus reglamentos y demás disposiciones legales aplicables, de los daños que causan con motivo de la prestación del servicio. Es responsabilidad de los concesionarios del servicio público local de transporte de pasajeros o de carga, que los conductores cumplan con las obligaciones siguientes:

I.- Acatar las siguientes normas de urbanismo:

a) Mantener la imagen y presencia que requiere el servicio público, extremando los cuidados de aseo, tanto en su persona como en su vestido;

b) Dirigirse al usuario con la máxima educación, respeto y cortesía;

c) Respetar las señales de vialidad, evitando realizar maniobras que incomoden o pongan en peligro la seguridad de los pasajeros, de la carga y de los demás conductores;

d) Mantener siempre la apertura y disponibilidad para acatar las disposiciones y políticas que en materia de vialidad y transporte emitan las autoridades competentes;

e) Abstenerse de manejar la unidad en estado de ebriedad o bajo el influjo de algún estupefaciente o psicotrópico, fumar, ingerir bebidas alcohólicas y realizar llamadas telefónicas por celular durante la prestación del servicio;

f) Realizar invariablemente las maniobras de ascenso y descenso de pasajeros, junto a la acera derecha en relación a su sentido de circulación y únicamente en los lugares señalados para tal fin, cuidando de la seguridad de las personas que las realizan, y en caso del transporte de carga ejecutar la carga y descarga tomando las medidas de seguridad necesarias a efecto de no afectar los bienes y la integridad física de las personas;

g) Concentrarse íntegramente en la operación de la unidad, evitando distraerse con personas o en actividades ajenas al servicio, que pongan en peligro la seguridad de los pasajeros o de la carga; así como abstenerse de proliferar palabras altisonantes durante el desempeño de la jornada;

h) Evitar detener el curso de la unidad con fines personales haciendo esperar al usuario o alterar en forma arbitraria la ruta autorizada;

i) Mantener la unidad de servicio en óptimo estado mecánico y de higiene, de tal manera que proporcionen el nivel de servicio y comodidad requerido por los usuarios;

j) Mostrar en el interior de la unidad la información relacionada con: tarifa autorizada, identificación del conductor y número telefónico para quejas y sugerencias; y

k) Mostrar en los asientos de personas con discapacidad, el letrero de uso exclusivo y engomado del logotipo internacional de las personas con discapacidad;

II.- Portar el uniforme de trabajo reglamentario durante el servicio;

III.- Llevar en el vehículo el número de personas autorizadas en la tarjeta de circulación;

IV.- Abstenerse de llevar pasajeros en los estribos de las puertas de ascenso y descenso;

V.- Realizar las paradas para el ascenso y descenso de pasajeros en los lugares señalados para tal fin;

VI.- Prohibir la venta de cualquier tipo de artículos, la práctica de la mendicidad, la realización de actividades artísticas con el objeto de obtener dádivas, cuando todo lo anterior cause molestias al usuario, en el caso del servicio de transporte de pasajeros;

VII.- Prestar el servicio a toda persona que lo solicite, salvo que:

a) El solicitante se encuentre en evidente estado de ebriedad o bajo el influjo de alguna droga o estupefaciente;

b) El usuario escandalice o realice a bordo del vehículo actos contrarios a la moral o buenas costumbres;

c) El usuario ingiera bebidas embriagantes o se suministre alguna droga o estupefaciente;

d) La autoridad competente lo impida por no acatar las disposiciones legales y reglamentarias en materia de protección al medio ambiente, transporte público y tránsito;

e) El usuario solicite un servicio ajeno al transporte público, que implique la contravención de alguna disposición legal;

f) Se trate de carga especializada y el vehículo no reúna las características necesarias para su transportación; y

g) Se trate de transporte de carga de materiales, sustancias o productos cuya posesión o tráfico se encuentre prohibido o limitado por la ley.

En los casos señalados en los incisos b) y c), deberá evitar la permanencia de los pasajeros involucrados, con ayuda de las autoridades de policía y tránsito.

VIII.- Circular con las puertas cerradas y extremar sus precauciones al abrir las mismas, en el caso de vehículos para transporte de pasajeros;

IX.- No abastecer de combustible al vehículo con pasajeros o carga a bordo;

X.- No alterar las tarifas autorizadas;

XI.- Portar la licencia de conducir que corresponda al servicio que presta y que esta se encuentre vigente;

XII.- Exhibir a la vista del pasajero, en el interior de la unidad que maneja, el original de su tarjeta de identificación expedida por la autoridad competente;

XIII.- Asistir a los cursos de capacitación, seguridad y educación vial que promuevan el concesionario o la autoridad competente;

XIV.- Presentarse a la hora establecida para iniciar el servicio y en óptimas condiciones de salud;

XV.- Observar las disposiciones relativas a la carga autorizada de acuerdo a las especificaciones del vehículo. Asimismo traerla cubierta con una lona cuando se puedan ocasionar desprendimientos de la misma, que causen molestias o accidentes a peatones y automovilistas;

XVI.- No utilizar durante el servicio audífonos, radio o discos compactos, estos últimos a un volumen que cause molestias a los usuarios;

XVII.- Prohibir la ocupación de los asientos destinados para personas con discapacidad, por otras que no sean discapacitadas; y

XVIII.- Someterse a la práctica de exámenes médicos, psicológicos, farmacológicos y otros que determine la SEGUOT en los términos del reglamento correspondiente.

CAPÍTULO V
De los Usuarios

ARTÍCULO 1050.- Los usuarios deben abstenerse de fumar en el interior de las unidades del servicio de transporte de pasajeros en todas sus modalidades.

ARTÍCULO 1051.- Los usuarios no pueden exigir al conductor su ascenso o descenso fuera de los lugares establecidos dentro de la ruta para ese efecto.

ARTÍCULO 1052.- El usuario del servicio de transporte público de pasajeros, debe realizar el pago de la tarifa en el momento en que dicho servicio inicie; en caso de cualquier avería o accidente que le impida llegar a su destino el operador quedará obligado a garantizar su traslado o devolver el importe pagado del viaje.

En el servicio de transporte de carga, los usuarios pueden convenir libremente con los prestadores del servicio las tarifas y formas de pago.

ARTÍCULO 1053.- Son causas justificadas para negar la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, al usuario cuando:

I.- Se encuentre notoriamente bajo el efecto de bebidas alcohólicas, estupefacientes o psicotrópicos;

II.- Porte bultos, equipajes, materiales inflamables o animales que puedan, de forma manifiesta, causar molestia o representen un riesgo para los demás usuarios o ensuciar, deteriorar o causar daños al vehículo;

III.- Ejecute o haga ejecutar a bordo de los vehículos actos que atenten contra la moral, seguridad e integridad de los demás usuarios;

IV.- Solicite el servicio en lugares distintos a los autorizados por la Secretaría;

V.- De manera evidente se perciban alteraciones de la conducta que puedan poner en riesgo la seguridad de los demás usuarios;

VI.- Se solicite transportar un número de personas y equipaje superior al de la capacidad autorizada para el vehículo; y

VII.- En general, cuando pretenda que el servicio se le otorgue contraviniendo las disposiciones legales o reglamentarias.

Tratándose de transporte de carga se podrá negar la prestación del servicio cuando se solicite embarcar materiales que pongan en riesgo la seguridad pública o que el prestador desconozca la naturaleza de la carga.

ARTÍCULO 1054.- El servicio se podrá interrumpir cuando el usuario exija conducirse por vialidad intransitable o bien represente notorio peligro para el usuario o el conductor; o se contravengan las disposiciones en materia de tránsito.

ARTÍCULO 1055.- Los usuarios del Servicio de Transportes Eléctricos y Cero Emisiones deben contratar el servicio en las estaciones y sus zonas de acceso, en el sentido que se encuentre señalado para tal efecto y en las áreas destinadas a ese fin.

ARTÍCULO 1056.- Los ruptores y alarmas, de urgencia y seguridad colocados en andenes, trenes, vehículos de transporte público y Centros de Transferencia Modal, extinguidores de incendio y los teléfonos instalados en andenes solo pueden ser operados por los usuarios en caso de emergencia tales como incendio, accidente corporal grave, y ataques contra la seguridad de las personas y sus bienes.

ARTÍCULO 1057.- Los menores de siete años solo pueden hacer uso del transporte público de pasajeros cuando estén acompañados por persona mayor que se responsabilice de su seguridad.

ARTÍCULO 1058.- Las personas con discapacidad, estudiantes y los adultos mayores, tienen derecho a que se les otorguen exenciones y tarifas preferenciales en el transporte público, previa identificación vigente expedida por instituciones que acrediten tal carácter, conforme a los Acuerdos y Decretos que en su caso se publiquen en Periódico Oficial del Estado.

En el caso de los concesionarios y permisionarios, pueden suscribir acuerdos especiales para garantizar los derechos anteriores.

Las personas invidentes que se desplacen acompañados de perros guías, tendrán acceso con estos a todos los servicios de transporte de pasajeros

CAPÍTULO VI

Del Servicio para el Transporte Público de Terminales

ARTÍCULO 1059.- Para el servicio del transporte público, el equipamiento auxiliar podrá comprender de manera enunciativa y no limitativa los siguientes elementos:

I.- SITIO: Los espacios físicos en la vía pública o en el lugar autorizado por la Secretaría, donde permanezcan temporalmente estacionados los vehículos concesionados o permisionarios, mientras inician el servicio y que permite el ascenso y descenso de pasajeros;

II.- CENTRO DE TRANSFERENCIA MULTIMODAL: Espacio físico fuera de la vía pública con infraestructura y equipamiento auxiliar de transporte, que sirve como conexión de los usuarios entre dos o más rutas o modos de transporte;

III.- CIERRE DE CIRCUITO: El espacio físico autorizado por la SEGUOT en el que inicia o concluye un recorrido del servicio público de transporte eléctrico, sin que este sirva de base;

IV.- ENCIERRO: El local de uso común para el estacionamiento, pernocta y mantenimiento, de los vehículos destinados a la prestación del servicio público de transporte de esta modalidad;

V.- SEÑALÉTICA: El conjunto de elementos cuya función es informar al público sobre la existencia del servicio;

VI.- TERMINAL: El espacio físico fuera de la vía pública autorizado por la Secretaría, donde inicia o termina el servicio público de transporte público;

VII.- ESTACIÓN: Es el espacio físico autorizado por la SEGUOT para realizar ascenso y descenso de usuarios en puntos intermedios de un recorrido con infraestructura confinada;

VIII.- Los elementos inherentes o incorporados para la operación del transporte público; y

IX.- Los demás que establezca la SEGUOT.

ARTÍCULO 1060.- Las terminales del servicio público de transporte de pasajeros urbano, suburbano y foráneo, deberán estar dotadas de:

I.- Casetas para el despacho de unidades;

II.- Andenes;

III.- Carteles informativos sobre las rutas, itinerarios, horarios, frecuencias, tarifas, así como los números telefónicos para sugerencias y quejas;

IV.- Servicios sanitarios;

V.- Equipos de seguridad para la extinción de incendios;

VI.- Equipo de radiocomunicación;

VII.- Áreas de mantenimiento; y

VIII.- Las demás que establezcan las normas vigentes en la materia.

ARTÍCULO 1061.- Los sitios del servicio público de transporte de pasajeros en vehículos de alquiler o taxis, deberán estar dotados de:

I.- Casetas para el despacho de unidades;

II.- Carteles informativos sobre los horarios y tarifas; así como los números telefónicos para sugerencias y quejas;

III.- Servicios sanitarios;

IV.- Equipos de seguridad para la extinción de incendios;

V.- Equipo de radiocomunicación; y

VI.- Las demás que establezcan las normas vigentes en la materia.

ARTÍCULO 1062.- Los sitios del servicio público de transporte de carga ligera, pesada y materialistas deberán estar dotados de:

I.- Casetas para el despacho de unidades;

II.- Carteles informativos sobre los horarios y tarifas, así como los números telefónicos para sugerencias y quejas;

III.- Servicios sanitarios;

IV.- Equipos de seguridad para la extinción de incendios;

V.- Equipo de radiocomunicación; y

VI.- Las demás que establezcan las normas vigentes en la materia.

ARTÍCULO 1063.- En caso de dictaminarse, al efectuar la revisión del vehículo, la necesidad de algún mantenimiento o reparación al mismo, suspenderá el servicio y se concederá un plazo prudente al concesionario para que haga las reparaciones, a efecto de revisarlo nuevamente. En caso de incumplimiento se impondrá multa y suspenderá el servicio de transporte hasta en tanto se corrija la anomalía.

A los concesionarios que no cumplan con la obligación de someter el vehículo a la revista semestral, se les amonestará por escrito para que dentro de los tres días siguientes al aviso, presenten el vehículo a la revisión respectiva y en caso contrario, se informará a la SEGUOT para que determine lo conducente.

ARTÍCULO 1064.- Cuando un concesionario transmita conforme a las normas de este código y demás disposiciones jurídicas aplicables, la concesión, no se le podrá otorgar otra de la misma clase hasta que transcurran cinco años desde la fecha de la transmisión.

ARTÍCULO 1065.- Si se revoca una concesión, no se volverá a otorgar otra de la misma clase al concesionario.

ARTÍCULO 1066.- Cuando los bienes que el ayuntamiento respectivo o el Gobierno del Estado hubieren proporcionado al concesionario para su uso, fueran inmuebles, el propio ayuntamiento o el Gobierno del Estado recuperarán estos, así como las obras y mejoras que en los mismos se hayan construido.

ARTÍCULO 1067.- La declaratoria de rescate procederá en los casos y términos establecidos en este Código.

ARTÍCULO 1068.- La vigencia de las concesiones será de tres años y la de los permisos será de seis meses; las cuales podrán ser objeto de prórroga en los términos previstos en este Código.

ARTÍCULO 1069.- Las concesiones y permisos en materia de transporte público no otorgan exclusividad a los concesionarios en la prestación del servicio. La autoridad podrá negar las concesiones cuando puedan originar acaparamiento o acumulación, o contravenir las disposiciones en materia de competencia económica.

ARTÍCULO 1070.- La SEGUOT deberá constituir el Registro Estatal de Transporte el cual tiene por objeto integrar la información relacionada con el transporte y contendrá la información siguiente:

I.- Concesiones y permisos estatales;

II.- Matrículas;

III.- Póliza de seguro vigente;

IV.- Estatutos y representación de concesionarios y permisionarios;

V.- Padrón de operadores;

VI.- Licencias para conducir; y

VII.- Las demás que señale el reglamento correspondiente.

El Registro Estatal de Transporte será público, tendrá efectos declarativos y surtirá efectos contra terceros.

CAPÍTULO VII

De la Extinción, Intervención y Rescate de las Concesiones

ARTÍCULO 1071.- Las concesiones a que se refiere este Código se extinguen por:

I.- Vencimiento del término por el que se hayan otorgado;

II.- Renuncia expresa por escrito del concesionario;

III.- Desaparición de la finalidad, materia o bien objeto de la concesión;

IV.- Revocación por la autoridad concedente;

V.- Nulidad;

VI.- Declaratoria de rescate; y

VII.- Cualquier otra prevista en las leyes y reglamentos específicos, reguladores del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate, así como en la concesión misma, que a juicio del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, haga imposible o inconveniente su continuación.

ARTÍCULO 1072.- Son causas de revocación de las concesiones a que se refiere este Código:

I.- Que el concesionario interrumpa, en todo o en parte, el servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes concesionados sin causa justificada a juicio del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo y sin previa autorización por escrito del mismo;

II.- Que el concesionario incurra en incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Por falta de cumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en las bases de la concesión;

IV.- Por actos del concesionario o empleados de este que provoquen daños físicos, patrimoniales o

morales graves a cualquier usuario, tratándose de la prestación de servicios públicos;

V.- Las demás previstas en las leyes y reglamentos reguladores de la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate o en las propias bases de la concesión; y

VI.- Que el concesionario enajene la concesión.

En todo caso, para resolver sobre la revocación de una concesión, deberá tomarse en cuenta la gravedad y reiteración del incumplimiento en que hubiere incurrido el concesionario.

ARTÍCULO 1073.- Las concesiones de prestación de servicios públicos o de uso, aprovechamiento o explotación de bienes podrán rescatarse por causa de utilidad pública o interés social, mediante indemnización, cuyo monto será fijado por la institución oficial autorizada, que en todo caso deberá tomar en cuenta el monto de las inversiones pendientes de recuperarse por parte del concesionario, así como los términos y condiciones establecidos en el título de concesión respectivo. La declaratoria será expedida por el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, debidamente fundada y motivada; se publicará en el Periódico Oficial del Estado y deberá ser notificada personalmente al concesionario. En caso de ignorarse el domicilio o que el concesionario se niegue a recibirla, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación en dicho órgano de difusión oficial; practicada dicha notificación, el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, asumirá en forma directa la prestación del servicio público o uso, aprovechamiento o explotación de los bienes.

ARTÍCULO 1074.- La declaratoria de rescate hará que los bienes materia de la concesión vuelvan, de pleno derecho, desde la fecha de la declaratoria, a la posesión, control y administración del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, y que ingresen a su patrimonio, los bienes, equipo e instalaciones destinados directa o inmediatamente a los fines de la concesión. Podrá autorizarse al concesionario a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad afectos a la concesión, cuando ellos mismos no fueren útiles al Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo; en este caso, el valor no se incluirá en el monto de la indemnización.

ARTÍCULO 1075.- La indemnización será igual al valor de los bienes muebles en la fecha de la declaratoria, la cual deberá estimar siempre las utilidades recibidas por el concesionario durante la época de la prestación del servicio o explotación de bienes. Tratándose de inmuebles, se estará al valor catastral manifestado o el determinado en la fecha del otorgamiento de la concesión. Cuando se trate de inmuebles no catastrados o instalaciones, su valor será estimado a la fecha del avalúo que se practique en los términos de este párrafo. Tratándose de concesiones sobre carreteras, puentes u otras obras de infraestructura, la indemnización deberá determinarse tomando en cuenta las inversiones realizadas que estén pendientes de recuperarse, así como las garantías o compensaciones que, en su caso, hayan sido otorgadas a favor de las personas que hayan proveído financiamiento con motivo de la concesión de que se trate, de conformidad con los títulos de concesión respectivos.

Además, se indemnizará al concesionario de los perjuicios que se le causen con la declaratoria de rescate, en caso de que durante el tiempo de vigencia de la concesión no hubiese obtenido utilidad alguna. Salvo que en la concesión se haya establecido algo distinto, el monto de la indemnización no excederá de un 10 por ciento sobre el importe de los bienes muebles o inmuebles que pague el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, multiplicado por el número de años que hubiere estado vigente la concesión, el que no será mayor de cinco. En estos casos, el concesionario estará obligado a probar los perjuicios que reclame.

ARTÍCULO 1076.- Si el afectado estuviere conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá carácter definitivo. Si no estuviese de acuerdo, el importe de la indemnización se determinará por la autoridad judicial, a petición del interesado, quien deberá formularla dentro del plazo de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique la resolución que determine el monto de la indemnización.

ARTÍCULO 1077.- La revocación y nulidad administrativa de una concesión se dictará por el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, previa audiencia que se conceda a los interesados para que rindan pruebas y aleguen lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 1078.- En el caso de que el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo determine revocar una concesión o declare su nulidad, los bienes del dominio público utilizados por el concesionario en la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación respectiva, así como sus mejoras y accesiones revertirán de pleno derecho al control y administración del Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, sin pago de indemnización alguna al concesionario.

El titular de una concesión o permiso que hubiere sido revocado, estará imposibilitado para obtener otro nuevo dentro de un plazo de 5 años, contando a partir de que hubiere quedado firme la resolución respectiva.

Igual sucederá al concluir el plazo establecido en las bases de la concesión, siempre y cuando expresamente la reversión se contemple en la ley o reglamento regulador de la materia a concesionar.

ARTÍCULO 1079.- En el caso de que el Gobierno del Estado o el ayuntamiento respectivo, hubiere proporcionado al concesionario el uso de bienes de dominio público, al declarar la extinción de una concesión por cualquiera de las causas por las que proceda, volverán de inmediato a la posesión del propio Gobierno del Estado o el ayuntamiento correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DENUNCIA POPULAR

CAPÍTULO I

De las Responsabilidades, Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 1080.- Las autoridades competentes a que se refiere este Código, con el apoyo en su caso de los organismos u órganos auxiliares a que se refiere este ordenamiento, en el ámbito de su competencia, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de sus disposiciones; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones, interponer denuncias penales, coadyuvar con el agente del ministerio público e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 1081.- Se entenderán por medidas de seguridad la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo de este Código, dicten las autoridades competentes, organismos u órganos auxiliares, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo mientras subsistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las acciones o sanciones administrativas, civiles o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 1082.- Para los efectos de este Código, se consideran como medidas de seguridad las siguientes:

I.- La suspensión total o parcial de las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras, trabajos, servicios o actividades;

II.- La suspensión de obras que se encuentren en zonas de riesgo, tales como discontinuidades geológicas, márgenes de ríos o arroyos; zonas de restricción, de líneas de alta tensión de energía eléctrica, oleoductos o poliductos o zonas inundables, de deslaves o derrumbes, que generen inestabilidad de laderas, zonas de pozos, cavernas o minas, o derechos de vías de carreteras o ferrocarril. Estén ubicados en zonas; bajo la influencia de depósitos de residuos peligrosos o confinamiento de desechos industriales o rellenos sanitarios;

III.- La clausura temporal, total o parcial, de predios, instalaciones, construcciones, servicios u obras;

IV.- El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

V.- La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

VI.- La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VII.- La demolición de construcciones;

VIII.- La evacuación de zonas, áreas o instalaciones;

IX.- La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios, para prevenir sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas o por realizar por una persona física o moral, pública o privada;

X.- La realización de anotaciones marginales o suspensión de movimientos en escrituras o títulos de propiedad de inmuebles en el Instituto Catastral del Estado y el Registro Público de la Propiedad, respecto de los inmuebles en donde existan o se promuevan asentamientos humanos irregulares o se presente cualquier otro tipo de irregularidad;

XI.- El aseguramiento de los materiales, herramientas y demás objetos con los que se ejecuten las construcciones u obras; y

XII.- Cualquier otra prevención que tienda a lograr los fines expresados en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 1083.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Código, las siguientes:

I.- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II.- La prevención de riesgos en los centros de población;

III.- La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

IV.- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios y construcciones en general;

V.- La localización peligrosa, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;

VI.- El daño a las áreas naturales protegidas y de las zonas sujetas a preservación y conservación;

VII.- El daño del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;

VIII.- El riesgo inminente de contaminación de aguas con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico;

IX.- La existencia o gestación de asentamientos humanos irregulares; y

X.- Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Código, programas aplicables y cualquier otra que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

ARTÍCULO 1084.- Serán nulos todos los actos que se celebren en contravención a lo dispuesto en este Código, así como los programas previstos en el mismo.

La SEGUOT, los ayuntamientos y demás autoridades a que se refiere este Código, en el ámbito

de su competencia territorial, podrán impugnar dichos actos ante la Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, a través del juicio previsto en la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 1085.- Para los efectos de este capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este Código:

I.- El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;

II.- Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III.- Cualquier persona que con su conducta contravengan las disposiciones de este Código, los programas aplicables y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV.- Los notarios públicos, servidores públicos, personas físicas o morales de derecho público o privado que tramiten documentos, formalicen contratos o convenios que consignen operaciones o realicen actos que contravengan este Código, los programas aplicables y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 1086.- Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 1087.- Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 1088.- Las sanciones administrativas previstas en este Código se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que hubieren incurrido.

ARTÍCULO 1089.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I.- Amonestación verbal o escrita;

II.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de predios, instalaciones, construcciones, obras y servicios;

III.- Multa equivalente de uno hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el 15 por ciento del valor comercial de los inmuebles, salvo lo dispuesto en este Código;

IV.- Multa adicional por cada día que persista la infracción;

V.- Demolición total o parcial de obras o construcciones;

VI.- Suspensión hasta de un año o revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

VII.- Cancelación de las concesiones otorgadas, o suspensión temporal de las mismas hasta por seis meses para prestar el servicio público concesionado;

VIII.- Pérdida de los beneficios fiscales;

IX.- La intervención administrativa de la empresa concesionaria o desarrolladora inmobiliaria;

X.- La cancelación o suspensión de un año del registro del profesionista responsable de las obras en los padrones de peritos correspondientes;

XI.- La prohibición de realizar determinados actos u obras;

XII.- Reparación del daño;

XIII.- El arresto hasta de 36 horas; y

XIV.- Las demás que señalan las leyes y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 1090.- Las sanciones administrativas se sujetarán a los siguientes criterios:

I.- Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia;

II.- Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad, las sanciones, denuncias penales correspondientes, así como el pago de la indemnización que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso, la reincidencia y las propias del infractor;

III.- Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y

IV.- El plazo de caducidad para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

CAPÍTULO II

De las Sanciones en Materia de Fraccionamientos, Condominios y Desarrollos Inmobiliarios Especiales

ARTÍCULO 1091.- La imposición de multas por parte de la SEGUOT por incumplimiento de los fraccionadores y promotores a las disposiciones de este Código, se ajustará a lo siguiente:

I.- Por iniciar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la SEGUOT, multa equivalente a ochocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la clausura a esas obras;

II.- Por realizar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, en etapas diferentes a lo autorizado por la SEGUOT, multa equivalente a cuatrocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la clausura a esas obras;

III.- Por realizar obras de urbanización en fraccionamientos, condominios o desarrollo inmobiliarios especiales en contravención al dictamen de

autorización correspondiente, multa equivalente de ochocientas a dos mil cuatrocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de realizar las demoliciones y/o correcciones a las obras, a efecto de que se ajusten a lo autorizado;

IV.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, promoción o venta, respecto de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la SEGUOT, multa equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;

V.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, promoción o venta de lotes, predios, áreas, casas, departamentos y edificaciones, ubicados en etapas distintas a las amparadas por la autorización respectiva expedida por la SEGUOT, multa equivalente a quinientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;

VI.- Por no cumplir el fraccionador o promotor con el calendario de obras de urbanización autorizado por la SEGUOT, multa equivalente a mil días el salario mínimo general vigente en el Estado, si en la parte correspondiente al fraccionamiento o condominio cuenta con autorización de promoción y venta, independientemente de que la SEGUOT analice la nueva propuesta de calendario o que el ayuntamiento realice el procedimiento para hacer efectiva la garantía de las obras de urbanización;

VII.- Por no informar el fraccionador o promotor por escrito en la periodicidad establecida por este Código al ayuntamiento respectivo, a la SEGUOT y a la unidad externa de supervisión, respecto del avance en la ejecución de las obras de urbanización, multa equivalente a ochenta días de salario mínimo general vigente en el Estado;

VIII.- Por no tener en las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el libro de bitácora, multa equivalente a cuarenta días de salario mínimo general vigente en el Estado; y

IX.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, promoción o venta de proyecto diferente al autorizado o publicidad engañosa, en contravención al dictamen de autorización multa equivalente a ochocientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado.

Para lo no previsto en el presente artículo, la SEGUOT o el ayuntamiento respectivo se encontrarán facultados para imponer multa o cualquiera de las sanciones previstas en este Código, siempre y cuando funden y motiven su actuación.

CAPÍTULO III

De las Sanciones en Materia de Transporte Público

ARTÍCULO 1092.- La aplicación de sanciones administrativas por incumplimiento a las obligaciones de los concesionarios, permisionarios y choferes del servicio de transporte en todas sus modalidades, se ajustará a los parámetros siguientes:

I.- Se sancionarán las violaciones al presente Código con amonestación por escrito a los concesionarios o permisionarios del transporte público, en los siguientes casos:

a) Por no mostrar la tarifa autorizada en lugar visible del vehículo, en el caso del transporte público de pasajeros urbano, suburbano y foráneo;

b) Cuando el vehículo en que se presta el servicio no reúna las condiciones adecuadas en su estado físico, interior y exterior; y en sus sistemas mecánico y eléctrico a juicio de la autoridad competente, quien le señalará las anomalías identificadas y le fijará un plazo perentorio para su corrección;

c) Cuando el conductor del transporte de pasajeros por tarifa fija no disponga de moneda fraccionaria suficiente para proporcionar el cambio al usuario;

d) Por hacer uso de la vía pública para el establecimiento de terminales, o que éstas causen molestias a los habitantes o establecimientos aledaños;

e) Por no anotar en la unidad el número económico y/o el número de la ruta asignada, en los lugares que para tal efecto haya señalado la autoridad competente;

f) Cuando el conductor no porte el uniforme de trabajo reglamentario durante el servicio;

g) Cuando el conductor no exhiba a la vista del usuario, en el interior del vehículo que maneja, el original de su tarjeta de identificación expedida por la autoridad competente;

h) Cuando el conductor no acate las normas de urbanismo;

i) Cuando se presenten deficiencias en el cumplimiento de horarios, frecuencias e itinerarios; y

j) Cuando el conductor del transporte de carga no realice las maniobras de carga y descarga extremando las medidas de seguridad;

II.- Se sancionará con multa al incumplimiento de las obligaciones de los choferes:

a) Por efectuar ascenso y descenso de pasaje fuera de los lugares autorizados, multa de cinco a veinte salarios mínimos vigentes en la zona, siempre y cuando esto no ponga en riesgo la seguridad de usuarios y terceros, de ser así, se aplicará el inciso d) de este mismo artículo;

b) Por prestar servicio con mala presentación personal, desaseado y, en su caso, sin el uniforme requerido, multa de tres a veinte salarios mínimos vigentes en la zona;

c) Por tratar en forma irrespetuosa a usuarios y terceros durante la prestación del servicio, multa de cinco a treinta salarios mínimos vigentes en la zona;

d) Por poner en riesgo la seguridad de los usuarios y terceros al operar las unidades con falta de precaución, multa de veintiuno a cien salarios mínimos vigentes en la zona;

e) Por no portar la licencia para conducir vehículos de servicio público, y el gafete de identificación a la vista del usuario, multa de cinco a treinta salarios mínimos vigentes en la zona;

f) Por conducir un vehículo de servicio público sin contar con la licencia respectiva, o ésta sea insuficiente para la modalidad, multa de veinte a cincuenta salarios mínimos;

g) Por no respetar el trato preferencial en la prestación del servicio a los adultos mayores, niños, personas con discapacidad, y mujeres embarazadas, multa de cinco a veinte salarios mínimos vigentes en la zona;

h) Por no acatar las indicaciones de las autoridades en materia de transporte, o bien por agredirlos física o verbalmente durante las diligencias de inspección, sin menoscabo de la responsabilidad penal que, en su caso, resulte, multa de cinco a veinte salarlos mínimos vigentes en la zona;

i) Por alterar las tarifas o sus reglas de aplicación, multa de cinco a cincuenta salarios mínimos vigentes en la zona. Cuando este hecho sea instruido o con conocimiento del titular de la concesión o permiso, será causal de revocación de los mismos;

j) Por abastecer de combustible a los vehículos del servicio de transporte público con pasaje a bordo de los mismos, multa de cinco a cincuenta salarios mínimos vigentes en la zona;

k) Por negar, sin causa justificada, el servicio público de transporte, multa de cinco a treinta salarios mínimos; para el caso de que se obstaculice, impida o niegue el servicio a adultos mayores, niños, personas con discapacidad, y mujeres embarazadas, la multa será de diez a cincuenta salarios mínimos;

l) Por utilizar teléfonos celulares, o exceder la velocidad permitida, o no acatar las disposiciones de tránsito y vialidad, será sancionado en los términos que establece el inciso d) Fracción I del presente Artículo;

m) Por no respetar los itinerarios autorizados, multa de cinco a treinta salarios mínimos; y

n) Por utilizar el vehículo de servicio público para otros usos diferentes a la prestación del servicio, multa de cinco a treinta salarios mínimos;

III.- Procederá la suspensión de la tarjeta de identificación de chofer cuando:

a) Por insultar o agredir física o verbalmente a los usuarios o terceros;

b) Por tratar en forma irrespetuosa a usuarios y terceros durante la prestación del servicio;

c) Por reincidir en quejas derivadas de no portar el gafete de identificación a la vista del usuario;

d) Por no acatar las indicaciones de las autoridades en materia de transporte, o bien por agredirlos física o verbalmente durante las diligencias de inspección, sin menoscabo de la responsabilidad penal que, en su caso, resulte; y

e) Por reincidir en quejas derivadas de alterar las tarifas o sus reglas de aplicación;

IV.- Procederá la cancelación de la tarjeta de identificación de chofer cuando:

a) Se encuentre involucrado en la comisión o denuncia de hechos presuntamente delictivos en los que se involucre el servicio, los usuarios o terceros;

b) Por reincidir en quejas derivadas de insultar o agredir física o verbalmente a los usuarios o terceros;

c) Sustraer objetos propiedad de los usuarios en el traslado y posterior a su destino si se percató del olvido del objeto y no se lo haga saber usuario en el momento;

d) Por la conducción de vehículos de transporte público, dentro o fuera del servicio, bajo la influencia de bebidas alcohólicas, enervantes o demás sustancias tóxicas;

e) Por portar arma de fuego, arma blanca u objetos punzo cortantes o contundentes dentro del vehículo en el que se preste el servicio público, dentro y fuera del horario de servicio y que pongan en riesgo la integridad física de los usuarios o terceros;

f) Por prestar el servicio de transporte con la tarjeta de identificación como chofer vencida, falsificada o con el nombre de otro chofer;

g) Cuando por alguna omisión de cuidado al manejo del vehículo de transporte, los pasajeros o terceros sufran daños físicos;

h) Por no regresar los objetos olvidados por los usuarios dentro de los vehículos de transporte a la SEGUOT, cuando por alguna circunstancia se pueda comprobar que tenía conocimiento del olvido del objeto propiedad del usuario;

i) Por reincidir de manera continua el chofer en conductas que generen quejas de los usuarios en cualquiera de las modalidades establecidas en el reglamento de vehículos de alquiler; y

j) Por no acudir de manera reiterada a los citatorios generados por concepto de quejas;

V.- Se sancionara con multa a los titulares de concesiones, permisos o autorizaciones:

a) Por portar un vehículo afecto a una concesión, permiso o autorización para la prestación del servicio público de transporte, publicidad sin la autorización correspondiente, multa de cincuenta a trescientos salarios mínimos;

b) Por no presentarse a la revista vehicular en las fechas y lugares que señale la SEGUOT mediante convocatoria respectiva, multa de cien a doscientos salarios mínimos; en el caso de que presentado el vehículo no haya aprobado la revisión, y siga prestando el servicio, multa de doscientos a trescientos salarios mínimos;

c) Por interrumpir la prestación del servicio en forma injustificada, o sin haber dado aviso a la SEGUOT, o que ésta no lo haya autorizado, multa de cien a trescientos salarios mínimos, y se revocará la concesión, permiso o autorización;

d) Por negarse los titulares de las concesiones, permisos o autorizaciones a proporcionar la información, datos, informes y documentos necesarios para conocer y evaluar la prestación del servicio concesionado o permisionario, multa de cincuenta a cien salarios mínimos para el caso de personas físicas; para personas morales multa de cien a trescientos salarios mínimos;

e) Por modificar o alterar sin autorización de la SEGUOT los itinerarios, rutas, horarios, frecuencias de servicio, terminales, o condiciones autorizadas para la prestación del servicio público de transporte, multa de cincuenta a cien salarios mínimos;

f) Por no portar póliza de seguro vigente a bordo de vehículo afecto a una concesión de servicio público de transporte, multa de cincuenta, a trescientos salarios mínimos; y el vehículo será retirado de la circulación;

g) Por ordenar aplicación de tarifas y reglas de operación no autorizadas por la SEGUOT multa de cincuenta a trescientos salarios mínimos; y el vehículo será retirado de la circulación;

h) Por prestar el servicio público de transporte en vehículos que excedan la antigüedad máxima permitida por este Código, o que se encuentren en malas condiciones mecánicas, físicas o de operación, multa de veinte a cien salarios mínimos, y el vehículo será retirado de la circulación;

i) Por no instalar o mantener fuera de operación los dispositivos para el control de velocidad a que hace referencia el presente Código, multa de veinte a cien salarios mínimos;

j) Por alterar los taxímetros, sistemas de prepago y demás equipos utilizados para el cobro y aplicación de tarifas autorizadas, multa de cincuenta a cien salarios mínimos; y

k) Por cualquier otra violación a las disposiciones del presente Código cuya violación no esté expresamente prevista;

VI.- Las concesiones, permisos o autorizaciones en materia del servicio de transporte público local de pasajes y de carga podrán ser suspendidas por:

a) Por alterar de manera reiterada las tarifas establecidas para la prestación del servicio;

b) Por reincidir en la interposición de multas por no prestar un servicio adecuado y eficiente;

c) Por no acatar las indicaciones de las autoridades en materia de transporte, o bien por agredirlos física o verbalmente durante las diligencias de inspección, sin menoscabo de la responsabilidad penal que en su caso resulte;

d) Por no realizar las acciones disciplinarias correspondientes a sus choferes en los casos de reincidencia de quejas en contra de estos;

e) Por declarar falsamente en comparecencias ante la SEGUOT con motivo de citaciones por interposición de quejas;

f) El no someter a revisión semestral el vehículo en forma reincidente;

g) El no hacer las reparaciones o no dar el mantenimiento al vehículo cuando así lo determine el Consejo Estatal del Transporte Público, luego de vencido el plazo proporcionado para ello;

h) El no prestar el servicio a quien lo solicite sin causa justificada en forma reiterada y sistemática;

i) El no mantener el vehículo en las condiciones físicas y mecánicas adecuadas para su funcionamiento, vencido el plazo concedido para realizar las reparaciones necesarias;

j) El no ajustarse a las condiciones que sobre cupo, seguridad, higiene, comodidad y eficiencia se determinen, en forma reiterada y sistemática;

k) El no respetar las tarifas que se fijen para el cobro del servicio en forma reiterada y sistemática;

l) El no sustituir el vehículo a efecto de que éste cuente con la antigüedad máxima señalada en el presente Código; y

m) El no cumplir en forma reiterada con las normas en materia de vialidad;

VII.- Además de las causas previstas en el Artículo 1072 de este Código, las concesiones en materia del servicio de transporte público local de pasajes y de carga podrán ser Revocadas por:

a) Por ceder, enajenar o arrendar la concesión;

b) Por adquirir o arrendar los derechos de otra concesión de la misma modalidad que le fue otorgada;

c) Por alterar o modificar en cualquiera de sus partes el título de concesión que le fue otorgado;

d) Violación reiterada y sistemática de tarifas o rutas oficiales en vigor;

e) No iniciar el concesionario la prestación del servicio dentro del plazo de tres meses, contados a partir de la entrega del documento respectivo, salvo que por causas justificadas a juicio del Consejo Consultivo del Transporte Público del Estado éste prorrogue el plazo por una sola vez, por otro período igual como máximo;

f) Por haber sido condenado el concesionario por delito intencional;

g) Porque uno o más miembros de una persona moral concesionaria tenga en ésta, una participación superior al 75%;

h) Reincidir en incumplimiento de horarios, frecuencias, u otras condiciones a que está sujeta la prestación del servicio;

i) Incumplir las disposiciones del Consejo Consultivo del Transporte Público del Estado relativas a la sustitución o reparación de los vehículos e instalaciones para mantener en buen estado de conservación, funcionamiento, seguridad, higiene, presentación y protección ecológica, el vehículo o las instalaciones;

j) Cometer actos imprudenciales el concesionario o empleados a su servicio, que provoquen daños físicos, patrimoniales o morales a cualquier usuario; y

k) No contratar, en su caso, el seguro contra riesgos a que se refiere este Código.

VIII.- Las concesiones, permisos o autorizaciones en materia del servicio de transporte público local de pasajes y de carga podrán ser canceladas por:

a) Por la conducción del vehículo donde presta el servicio de transporte público, dentro o fuera del servicio, bajo la influencia de bebidas alcohólicas, enervantes o demás sustancias tóxicas;

b) Por resultar positivo en exámenes de antidoping practicados por las autoridades correspondientes;

c) Que se encuentre involucrado en la comisión o denuncia de hechos presuntamente delictivos en los que se involucre el servicio, los usuarios o terceros;

d) Por portar armas de fuego, armas blancas, objetos punzo cortantes o contundentes dentro del vehículo en el que se preste el servicio público, dentro y fuera del horario de servicio y que pongan en riesgo la integridad física de los usuarios o terceros;

e) El no acatar la sanción de suspensión cuando ésta sea impuesta;

f) La terminación de la vigencia de la concesión cuando ésta no sea renovada;

g) No reponer el vehículo dentro del plazo concedido para tal efecto por el Consejo Consultivo del Transporte Público, en los casos en que el vehículo deje de funcionar, se destruya o sea de un modelo inadecuado para el servicio;

h) Por ceder o arrendar por cualquier título la concesión otorgada;

i) Por no prestar el servicio bajo las condiciones que establezca el Ejecutivo del Estado en casos de emergencia, siniestros u otras circunstancias que afecten a la población;

j) Por no establecer el servicio dentro del plazo señalado en la concesión, salvo en el caso de fuerza mayor y que la falta de cumplimiento obedezca a factores insuperables, no imputables al concesionario;

k) Por interrupción del servicio en todo o en parte, sin causa justificada y sin la previa autorización de la autoridad competente;

l) Por violar en forma reiterada y sistemática las disposiciones de este Código, no obstante que se le hayan aplicado las sanciones de amonestación, multa y suspensión;

m) Por reincidir en cualquiera de las causas de suspensión; y

n) Por permitir el uso de la concesión a un tercero no autorizado.

Esto sin perjuicio de las demás sanciones que establezca este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

En la comisión de las infracciones establecidas en este Código, se considera solidariamente responsable al titular de la concesión, permiso o autorización de que se trate.

La SEGUOT está facultada para imponer la sanción de suspensión, quedando a cargo del Secretario de Gobierno la cancelación o revocación de las concesiones, previo estudio que le presente la SEGUOT.

ARTÍCULO 1093.- A quienes infrinjan las disposiciones contenidas en este Código y en las normas reglamentarias que de ésta se deriven, se les impondrá conjunta o separadamente, cualquiera de las siguientes sanciones:

I.- Multa de diez a mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado;

II.- Suspensión de los derechos derivados de la concesión hasta por un año;

III.- Revocación de la concesión;

IV.- Cancelación de la Concesión;

V.- Cancelación de la identificación de conductor de vehículos del servicio de transporte;

VI.- Suspensión de la identificación de conductor de vehículos del servicio de transporte hasta por sesenta días naturales; y

VII.- Cancelación de la licencia de chofer por la autoridad competente previa solicitud de la Dirección General de Transporte.

Cuando se cometa alguna de las infracciones establecidas en el presente Código, y existan causas de interés social y orden público, los vehículos que se utilicen para la prestación de los servicios de transporte, podrán ser retenidos por la SEGUOT como garantía del cumplimiento de las sanciones correspondientes.

Las sanciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de las de carácter penal y civil que pudieran derivarse de las infracciones cometidas.

La SEGUOT está facultada para imponer la sanción de suspensión, quedando a cargo del Gobernador del Estado la cancelación o revocación de las concesiones, previo estudio que le presente la SEGUOT.

CAPÍTULO IV

De las Notificaciones, Procedimientos de Comprobación y de los Medios de Impugnación

SECCIÓN PRIMERA

De los Días y Horas para la Práctica de los Actos Administrativos

ARTÍCULO 1094.- Las notificaciones, verificaciones y actos administrativos que se practiquen de conformidad con el presente Código, sólo podrán llevarse a cabo en horas y días hábiles, atendiendo para tal efecto a lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 1095.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, las autoridades administrativas, podrán habilitar horas y días inhábiles para efecto de desarrollar las actuaciones que consideren pertinentes, siempre que dicha habilitación sea hecha mediante escrito, emitida con anterioridad al inicio de las actuaciones, y notificada al particular a más tardar al momento de iniciar éstas.

ARTÍCULO 1096.- En todo lo relativo a este Capítulo, que no se encuentre previsto por este Código, será aplicable de forma supletoria, en lo conducente, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

SECCIÓN SEGUNDA

De las Notificaciones

ARTÍCULO 1097.- Los actos administrativos dictados en ejercicio de las facultades establecidas en el presente Código, deberán ser notificadas personalmente al interesado, entregando copia de los mismos.

ARTÍCULO 1098.- Las notificaciones podrán practicarse:

I.- En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;

II.- En el último domicilio que hubiere señalado el interesado ante las autoridades administrativas;

III.- En el domicilio en que deba practicarse la visita de verificación;

IV.- Por correo certificado con acuse de recibo, en el supuesto de que el interesado tenga su domicilio fuera del Estado; y

V.- Por oficio, remitido por mensajero o correo certificado con acuse de recibo, cuando el notificado sea una autoridad.

La autoridad que realice la notificación podrá seleccionar válidamente practicar la notificación en cualquiera de los medios establecidos, siempre que el caso se ajuste al supuesto previsto, sin que exista un orden o prelación que deba cumplirse para tal efecto.

SECCIÓN TERCERA

De los Procedimientos de Comprobación

ARTÍCULO 1099.- Las autoridades a que se refiere este Código, en el ámbito de su competencia, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Código, programas aplicables previstos en el mismo, podrán llevar a cabo visitas de verificación y revisiones de escritorio.

ARTÍCULO 1100.- Las autoridades administrativas referidas en este Código, tendrán en sus campos de competencia, facultad para ordenar visitas de verificación, para cerciorarse del cumplimiento y observancia del presente Código, así como las demás normas y reglamentos aplicables en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 1101.- Para el efecto de llevar a cabo las visitas de verificación, la autoridad que las realice, deberá contar con orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar, zona o documentación que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener y las disposiciones legales que la fundamenten.

ARTÍCULO 1102.- Las visitas de verificación podrán ser diligenciadas por los inspectores, verificadores, supervisores o ejecutores, que para tal efecto sean designados por las autoridades administrativas competentes.

ARTÍCULO 1103.- Al iniciar la visita, el verificador deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa de la autoridad competente, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

ARTÍCULO 1104.- De toda visita de verificación se levantará acta circunstanciada, en presencia de

dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el verificador haga constar tal circunstancia en la propia acta.

ARTÍCULO 1105.- En las actas se hará constar:

I.- Nombre, denominación o razón social del visitado;

II.- Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III.- Calle, número o datos que identifiquen el inmueble, población o colonia, Municipio o Delegación y Código Postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV.- Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;

V.- Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI.- Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII.- Datos relativos a la actuación;

VIII.- La medida o medidas de seguridad que se impongan en su caso;

IX.- Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y

X.- Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo los de quien la hubieren llevado a cabo. Si el visitado o su representante legal se negaren a firmar o estampar su huella, si fuere el caso, ello no afectará la validez del acta, debiendo el verificador asentar la razón relativa.

ARTÍCULO 1106.- La autoridad que lleve a cabo la diligencia, podrá en el mismo acto de la verificación, adoptar y ejecutar medidas de seguridad, asentando tal razón en el acta circunstanciada.

ARTÍCULO 1107.- La autoridad que realice la visita de verificación, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 1108.- Las personas a quienes se haya levantado acta de verificación, dentro del término de 15 días siguientes a esta, podrán formular observaciones y ofrecer pruebas para desvirtuar los hechos u omisiones asentados en el acta circunstanciada.

ARTÍCULO 1109.- Cuando el visitado no desvirtúe los hechos u omisiones contenidos en el acta circunstanciada, se emitirá resolución en la cual se aplicarán las sanciones administrativas previstas en este Código.

ARTÍCULO 1110.- De no encontrar violaciones a las disposiciones de este Código y programas aplicables previstos en el mismo, se deberá asentar dicha situación en el acta circunstanciada, entendiendo con ello, concluida la verificación y entregando copia de la misma al visitado.

ARTÍCULO 1111.- Las autoridades administrativas podrán otorgar al visitado un plazo adicional cuando demuestren de manera fehaciente la imposibilidad de presentar algún documento o acreditar un hecho necesario para corregir las irregularidades en que hubiere incurrido. Transcurrido dicho término, si las irregularidades no fueron corregidas se aplicarán las sanciones administrativas previstas en este Código.

ARTÍCULO 1112.- Las autoridades a que se refiere éste Código, en el ámbito de su competencia, podrán requerir a los propietarios de los inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, constructores, fraccionadores, promotores, así como a los terceros relacionados con ellos con motivo de las obras o acciones relativas a la construcción, promoción o desarrollo inmobiliario, para que proporcionen datos, exhiban la documentación o rindan los informes, en las oficinas de la propia autoridad, en el domicilio de la persona que fuese requerida, o bien, en el domicilio donde se llevan a cabo las obras o acciones sujetas a revisión.

ARTÍCULO 1113.- Cuando las autoridades administrativas soliciten de las personas señaladas en el artículo que antecede, proporcionar datos, exhibir documentación o rendir algún informe, dentro del ejercicio de las facultades de comprobación se estará a lo siguiente:

I. - La solicitud se hará por escrito, y se notificará al interesado de conformidad a lo establecido en este Código;

II. - En la solicitud se indicará el lugar y plazo en el cual se deben proporcionar los datos, exhibir los documentos o presentar los informes;

III. - El plazo otorgado al interesado para proporcionar la información, exhibir la documentación o rendir los informes requeridos, será determinado por la autoridad requirente en cada caso, pero éste deberá ser razonable, atendiendo a las circunstancias y complejidad de lo requerido, sin que en ningún caso sea inferior a cinco días hábiles, ni mayor a un mes;

IV. - La requirente, ante el incumplimiento del requerimiento, podrá imponer al infractor que hubiera sido requerido, la sanción que estime pertinente, atendiendo a lo dispuesto en materia de sanciones por este Código, siempre que en el propio requerimiento se le hubiere apercibido al requerido, con la imposición de la sanción en particular, en el supuesto de que éste incumpliera;

V. - Los documentos, informes o datos deberán ser proporcionados por la persona a quien se hubieren solicitado o su representante legal;

VI. - El incumplimiento del requerimiento realizado en términos del presente capítulo, constituye una infracción, susceptible de ser sancionada administrativamente, con apego a lo dispuesto por este Código, ello con independencia de las responsabilidades penales a que hubiere lugar;

VII. - Como consecuencia de la revisión de los informes, datos o documentos requeridos, la autoridad requirente formulará un oficio de observaciones, en el que se habrán de hacer constar las omisiones o irregularidades que de los mismos se derivan;

VIII. - Si no existiere observación o irregularidad alguna, la autoridad que hizo el requerimiento emitirá en un plazo no mayor a un mes, una resolución en que conste tal situación, así como la conclusión de la revisión de escritorio de los documentos presentados, misma que notificará al interesado de manera personal, ordenando desde luego, la devolución de los documentos que hubiere requerido;

IX. - Ante el supuesto referido en la Fracción VII del presente Artículo, el oficio de observaciones que resulte de la revisión, se notificará personalmente al interesado, quien contará con el plazo de quince días hábiles, siguientes a aquel en que se practique ésta, para el efecto de que presente las pruebas o haga las manifestaciones tendientes a desvirtuar las observaciones hechas por la autoridad o bien para que se manifieste conforme con el referido oficio de observaciones, así como su intención de regularizar su situación;

X. - Si transcurre el plazo señalado en la fracción que antecede, sin que el particular presente pruebas o realice las manifestaciones que desvirtúen los hechos u omisiones contenidos en el oficio de observaciones, los mismos se tendrán por consentidos;

XI. - Si dentro del plazo referido en la Fracción IX del presente Artículo, el particular opta por corregir su situación, subsanando las irregularidades encontradas con objeto de la revisión, deberá presentar una solicitud por escrito ante la autoridad que emitió el oficio de observaciones, en que manifieste las acciones que llevará a cabo, tendientes a corregir su situación, así como una propuesta de plazos necesarios para tal efecto. Presentada la solicitud referida, la autoridad decidirá de plano, en un plazo no mayor a quince días hábiles, si concede lo que el particular solicita, estableciendo los trámites necesarios para que el interesado corrija su situación, así como los plazos con que éste cuenta para realizarlos, para lo que dichos plazos deberán ser razonables, atendiendo a las circunstancias propias del caso, haciendo además el apercibimiento de imposición de una sanción administrativa, para el caso de que este incumpla con lo resuelto;

XII. - Si el requerido incumple con lo establecido en la resolución señalada en la fracción que antecede, procederá la autoridad a emitir una resolución en la que determine una sanción administrativa, de las contempladas en este Código, ello con independencia de la responsabilidad administrativa, penal o civil de que fuera objeto con motivo de las irregularidades u omisiones contenidas en el oficio de observaciones;

XIII. - En el supuesto de que el particular no manifestara su decisión de regularizar su situación en el tiempo y forma previstos en la Fracción XI del presente Artículo, y habiendo transcurrido el plazo señalado en la Fracción IX de este Artículo, la autoridad emitirá una resolución, en que tomando en cuenta las pruebas y manifestaciones rendidas por el interesado en el caso de que las hubiere, determinará las violaciones cometidas por el sujeto requerido a la normatividad de este Código, manifiestas con motivo de la revisión de escritorio, así como las sanciones administrativas que impone al mismo, las acciones que debe realizar para corregir su situación, y en su caso, las medidas de seguridad que estime pertinentes; y

XIV. - En el supuesto señalado en la Fracción que antecede, la resolución deberá emitirse por la autoridad que instauró el procedimiento en un plazo no mayor a tres meses, contados a partir de que concluyera el plazo referido por la Fracción IX de este artículo; dicha resolución deberá notificarse personalmente al interesado.

La Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes se aplicará supletoriamente en lo no previsto en este Capítulo.

SECCIÓN CUARTA

De los Medios de Impugnación

ARTÍCULO 1114.- Las resoluciones definitivas dictadas con motivo de la aplicación de este Código podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes o la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

CAPÍTULO V
De la Denuncia Popular

ARTÍCULO 1115.- La persona física o moral, que tenga conocimiento de que se hubieran autorizado, o se estén llevando a cabo o se pretendan realizar acciones, inversiones, proyectos, construcciones, cambios de usos y destinos del suelo, edificaciones, instalaciones o cualesquiera otros actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Código, a las demás disposiciones jurídicas aplicables y a los programas aplicables, así como en contra de las determinaciones de las autoridades competentes, tendrá derecho a denunciarlo ante la SEGUOT o el ayuntamiento correspondiente y/o en su caso, ante la procuraduría si la hubiere, para exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones, modificaciones o cancelaciones de obra o proyecto que sean necesarias para cumplir y ajustarse a los citados ordenamientos.

ARTÍCULO 1116.- La denuncia popular es procedente en los casos siguientes:

I.- Cuando se origine un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II.- Cuando se alteren las estrategias de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, previstas en los programas aplicables;

III.- Cuando se modifique la zonificación y los usos y destinos de áreas y predios previstos en los programas aplicables;

IV.- Cuando se cause o pueda causar un daño al patrimonio de la Federación, Estado o municipios;

V.- Cuando se causen o puedan causar daños o perjuicio patrimonial en contra de alguna persona física o moral o inclusive del propio denunciante; y

VI.- Cuando se produzcan daños en el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, ecológico o natural de la Federación, Estado o municipios, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

ARTÍCULO 1117.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en este Código, bastará un escrito, que no se sujetará a formalidad especial alguna, en el cual bastará señalar:

I.- Nombre y domicilio del denunciante;

II.- Datos que permitan la localización e identificación del inmueble, área, zona o predio de que se trate la denuncia; y

III.- Breve narración de los hechos precisando las variables o modalidades a que diere lugar.

ARTÍCULO 1118.- La autoridad estatal o municipal que reciba una denuncia popular, deberá turnarla de inmediato a las procuradurías en su caso o a la autoridad competente, para la indagatoria de los hechos denunciados, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome o gestione las medidas preventivas o correctivas que juzgue convenientes.

ARTÍCULO 1119.- La resolución que corresponda por parte de la autoridad competente a la denuncia popular interpuesta, previo oír al denunciante y en su caso a los afectados, deberá resolverse en un término no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito a que se refiere el Artículo 1117 de este Código.

ARTÍCULO 1120.- Es obligación de la autoridad competente estatal o municipal hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas, sanciones aplicadas y resolución de la denuncia popular planteada.

ARTÍCULO 1121.- Cuando los hechos que motiven una denuncia popular hubiesen causado daños o perjuicios, los interesados o afectados deberán solicitar a las procuradurías correspondientes un dictamen técnico-jurídico, para efecto de que éstas lo canalicen a la autoridad competente con la finalidad de que se obtenga la reparación de los mismos, sin perjuicio de las sanciones, responsabilidades civiles, penales o administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que haya ejecutado los actos o las acciones denunciadas.

TÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO

DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE EN CONDOMINIOS, FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1122.- Las procuradurías y el Centro de Mediación tendrán competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador o con el promotor,entre los fraccionadores y los adquirentes de lotes, así como entre los colonos, de conformidad con los procedimientos establecidos en este Código, en las disposiciones normativas por las que se constituyen las procuradurías y supletoriamente en la Ley de Mediación y Conciliación del Estado de Aguascalientes:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada; y

II.- Por la vía del arbitraje, cuando exista la designación por las partes.

ARTÍCULO 1123.- Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere, que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La autoridad conciliadora correspondiente notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación, dentro de los 10 días siguientes, a la recepción de la misma. Haciéndole saber que puede manifestar lo que a su derecho convenga, por escrito, hasta antes de que inicie la junta de conciliación.

Asimismo, la autoridad conciliadora, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

ARTÍCULO 1124.- La autoridad conciliadora citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación, que se realizará dentro de los 7 días hábiles contados a partir de la fecha de notificación.

ARTÍCULO 1125.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;

II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o

III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurra a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la autoridad conciliadora podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en el Estado, exigible por la Secretaría de Finanzas del Estado o su homóloga municipal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la autoridad conciliadora invitará a las partes a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

ARTÍCULO 1126.- El procedimiento arbitral no procederá tratándose de controversias relacionadas con la propiedad o posesión de las unidades de propiedad exclusiva, respecto de condominios o lotes en fraccionamientos, colonias o barrios.

ARTÍCULO 1127.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la autoridad que conozca a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

ARTÍCULO 1128.- Para el caso de fungir como árbitro, la autoridad que conozca tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

ARTÍCULO 1129.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la autoridad arbitral propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del procedimiento arbitral, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

ARTÍCULO 1130.- En el convenio que fundamente la resolución de arbitraje de estricto derecho, las partes facultarán a la autoridad arbitral a resolver la controversia planteada, con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I.- Cinco días hábiles para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación, que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el procedimiento;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la autoridad arbitral, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días hábiles siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días hábiles posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo arbitral correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes dentro de los tres días hábiles siguientes de haberse emitido; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derecho del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

ARTÍCULO 1131.- En todo lo no previsto por las partes, en este Código, las disposiciones normativas por las que se constituyen las procuradurías y por la Ley de Mediación y Conciliación del Estado, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

ARTÍCULO 1132.- El laudo arbitral emitido por la autoridad que conozca, deberá cumplirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

ARTÍCULO 1133.- Los convenios suscritos ante las procuradurías o el Centro de Mediación en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por éste, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio. De igual modo, la autoridad que conozca podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

ARTÍCULO 1134.- Las resoluciones que dicte la autoridad que conozca, en el marco de sus atribuciones, deberán preservar el interés general del régimen condominal y la armónica convivencia en los fraccionamientos y colonias del Estado.

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

ARTÍCULO PRIMERO.- EL presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, salvo lo previsto en los Artículos siguientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 29 de mayo de 1994, incluyendo todas sus modificaciones.

ARTÍCULO TERCERO.- Las disposiciones reglamentarias derivadas del presente Código, deberán expedirse dentro de los siguientes 120 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, incluyendo la normatividad municipal en el ámbito del desarrollo urbano, ordenamiento territorial

y vivienda, conforme a lo dispuesto en el Artículo 28 de este Código.

ARTÍCULO CUARTO.- A la entrada en vigencia del presente Decreto, las concesiones que anteriormente hayan sido otorgadas por el Gobierno del Estado de Aguascalientes, en materia de infraestructura carretera, deberán sujetarse a las disposiciones de este Código, respetando los derechos adquiridos por los concesionarios.

ARTÍCULO QUINTO.- Hasta en tanto no entren en vigencia las disposiciones reglamentarias derivadas del presente Código, serán aplicables en lo conducente las que hasta ahora se encuentran vigentes, en la medida en que no contravengan las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO SEXTO.- Todos los asuntos que se encuentren en trámite al inicio de la vigencia del presente Código, seguirán hasta su conclusión apegándose a las formas y procedimientos de los ordenamientos jurídicos que les dieron origen.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Dentro de los 120 días posteriores al de la publicación del presente Decreto, se deberá expedir la Ley que crea la Procuraduría Estatal de Impacto Ambiental, Urbano y Social contemplada en el presente Código.

ARTÍCULO OCTAVO.- La obligación de contratar el seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros o su equivalente, referido en el Artículo 977 de este Código, será exigible a los 180 días naturales contados a partir de que la Secretaría de Finanzas publique en el Periódico Oficial del Estado las reglas de operación previstas en la Fracción I de dicho Artículo.

Al Ejecutivo para su promulgación y publicación.

Dado en el Salón de Sesiones “Soberana Convención Revolucionaria de Aguascalientes”, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil trece.

Lo que tenemos el honor de comunicar a Usted, para los efectos constitucionales conducentes.

Aguascalientes, Ags., a 13 de septiembre del año 2013.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

LA MESA DIRECTIVA:

Dip. Kendor Gregorio Macías Martínez,
PRESIDENTE.

Dip. Mario Antonio Guevara Palomino,
PRIMER SECRETARIO.

Dip. Arturo Robles Aguilar,
SEGUNDO SECRETARIO.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 46 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Aguascalientes, Ags., a 4 de octubre de 2013.- **Carlos Lozano de la Torre.-** Rúbrica.- El Jefe de Gabinete, **Antonio Javier Aguilera García.-** Rúbrica.

DOCUMENTO SÓLO PARA CONSULTA

DOCUMENTO SÓLO PARA CONSULTA

DOCUMENTO SÓLO PARA CONSULTA

I N D I C E :

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER LEGISLATIVO

Pág.

H. CONGRESO DEL ESTADO.- LXI Legislatura

Decreto Número 394.- Se aprueba el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes 2

C O N D I C I O N E S :

‘‘Para su observancia, las leyes y decretos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación.- Cuando en la Ley o decreto se fije la fecha en que debe empezar a regir, su publicación se hará por lo menos tres días antes de aquélla’’. (Artículo 35 Constitución Local).

Este Periódico se publica todos los Lunes.- Precio por suscripción anual $ 648.00; número suelto $ 33.00; atrasado $ 38.00.- Publicaciones de avisos o edictos de requerimientos, notificaciones de embargo de las Oficinas Rentísticas del Estado y Municipios, edictos de remate y publicaciones judiciales de esta índole, por cada palabra $ 2.00.- En los avisos, cada cifra se tomará como una palabra.- Suplementos Extraordinarios, por plana $ 540.00.- Publicaciones de balances o estados financieros $ 757.00 plana.- Las suscripciones y pagos se harán por adelantado en la Secretaría de Finanzas.

Impreso en los Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.