

Artículo 193. Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas y planes de desarrollo urbano; y las determinaciones de usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad y región.

Artículo 194. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quiénes se desempeñen como promotores y sus respectivos peritos realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

Artículo 195. Las actividades normadas por la presente Ley sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento de la jurisdicción, previa expedición del Plan Parcial de Urbanización y su Proyecto Definitivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título Quinto, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

Artículo 196. El Ayuntamiento, conforme las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, establecerá la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en las fracciones XIX a XXVI del artículo 12 y demás disposiciones de la presente Ley.

Artículo 197. En caso de que el Ayuntamiento haya celebrado con el Ejecutivo Estatal el convenio correspondiente, la Secretaría elaborará y expedirá los dictámenes previstos en los procedimientos de autorización obras de urbanización y en su caso, autorizar las obras de edificación.

Artículo 198. Para efectos de realizar la supervisión municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos que auxiliarán a la Autoridad Municipal en dicha función.

En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación estatal y los reglamentos municipales aplicables.

Artículo 199. Toda obra de urbanización y edificación regulada por esta Ley, deberá respetar y responder a los lineamientos de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización en los supuestos previstos en esta Ley, conforme a las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación y en su caso, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local y los lineamientos del Plan Regional de Desarrollo Urbano.

Artículo 200. En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección:

I. El ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

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

III. Las áreas de restricción por obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador, se delimitarán y utilizarán de acuerdo con los usos y destinos permitidos y condicionados que se determinen en los planes aplicables.

Artículo 201. Las áreas de restricción o protección:

I. No son generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se

urbanicen los predios donde se localizan; y

II. Las áreas a que se refiere la fracción III del artículo anterior, en donde su uso y destino lo permitan y no se hayan indemnizado o compensado a su titular, podrán ser aportadas como áreas de cesión para destinos, conforme lo previsto en el artículo 251 de esta Ley.

Artículo 202. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;

II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;

III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;

IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario; y

VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

Artículo 203. El desarrollo (sic) predios en áreas de gestión urbana integral:

I. Tiene como finalidad el asegurar un desarrollo de proyectos integrales a mediano y largo plazo, bajo el concepto de sustentabilidad;

II. La normatividad aplicable se establecerá en su plan parcial de urbanización; y

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

Artículo 204. Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 205. Queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento posterior de requisitos por parte de su promovente.

(N. DE E., EN EL DECRETO DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY, NO SE DEROGA EXPRESAMENTE ESTE SEGUNDO PARRAFO)

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

Unicamente se exceptúan de esta prohibición, la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 206. No se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

Artículo 207. La recepción de obras de urbanización se acordará por la Dependencia

Municipal y se realizará conforme las disposiciones del Capítulo II "De los procedimientos para autorizar obras de urbanización" del presente Título Quinto.

(N. DE E., EN EL DECRETO DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY, NO SE DEROGA EXPRESAMENTE ESTE SEGUNDO PARRAFO)

La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por Ayuntamientos o sus organismos operadores.

Artículo 208. En toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al Ayuntamiento, éstas deberá (sic) ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en su Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 209. Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación.

Artículo 210. Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se hayan:

I. Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos; y

III. Realizado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título Quinto, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

Artículo 211. El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos, conforme a los efectos previstos en el artículo 141 de esta Ley.

El Ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Urbanización.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el Ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.

La entrega y recepción de obras de urbanización por sí misma, no será un acto generador de contribuciones.

CAPITULO II

De los procedimientos para autorizar obras de urbanización.

Artículo 212. Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, de subdivisiones y relotificaciones sólo deberán otorgarse a:

I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o

II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 213. Sólo se dará trámite a la solicitud de licencia para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el registro público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 214. La prueba que acredite la posesión de los terrenos podrá consistir en:

- I. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;
- II. El testimonio notarial; u
- III. Otros medios idóneos, según determine el Ayuntamiento.

Artículo 215. Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los dos artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos o poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

Artículo 216. Toda solicitud para autorizar el Plan Parcial de Urbanización o el Proyecto Definitivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación de los peritos responsables.

Sólo se autorizarán como peritos para intervenir en obras de urbanización los profesionistas con título de arquitecto o ingeniero civil o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento.

Artículo 217. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se hayan:

- I. Expedido el Plan Parcial de Urbanización, en los casos previstos en el artículo 93 de esta Ley; y
- II. Se haya autorizado su proyecto definitivo de urbanización.

Artículo 218. Solamente se autorizarán obras de urbanización para la expansión urbana, en terrenos que estén contenidos en las reservas del centro de población respectivo, de acuerdo a los usos y destinos estipulados en su plan o programa de desarrollo urbano, donde se cumpla con las previsiones de los artículos 146 y 147 de esta Ley.

Artículo 219. Solamente se autorizarán obras de urbanización para la renovación urbana, en las zonas definidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de acuerdo con los usos y destinos establecidos en su zonificación.

Artículo 220. Cuando el centro de población no cuente con su correspondiente plan de desarrollo urbano y se pretenda realizar obras de urbanización, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.

En caso de que las autoridades competentes no cuenten con los recursos necesarios para realizarlo podrá recibir la propuesta del propietario o de los interesados en desarrollar la zona. La propuesta se sujetará a los procedimientos para su autorización conforme a lo señalado en el Título Segundo Capítulo VI de esta Ley.

Artículo 221. La autorización del Plan Parcial de Urbanización requerirá del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, referidos al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en su caso al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, donde se precisarán y certificarán las normas y lineamientos para su elaboración.

Con fundamento en este dictamen, el urbanizador elaborará el proyecto de Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 222. Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

- I. Copias del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos;
- II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios o, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- III. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;

IV. El proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrado conforme las disposiciones del artículo 94 de esta Ley;

V. La versión abreviada del proyecto de Plan Parcial de Urbanización integrada conforme el artículo 49 de esta Ley, para los efectos de su publicación; y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho por este trámite que determine la Ley de Ingresos Municipal y el costo de las publicaciones previstas en la fracción II del artículo 225 y el artículo 232 de esta Ley.

Artículo 223. Cuando en (sic) Plan Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional:

I. Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;

II. Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes;

III. El levantamiento de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto;

IV. El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;

V. Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto; y

VI. En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

Artículo 224 . Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Plan Parcial no reúna los requisitos generales, por escrito y en un plazo no mayor a tres días hábiles se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

Artículo 225. Recibida la solicitud de autorización de un Plan Parcial, en el término de una semana la Dependencia Municipal dispondrá su publicación y someterá el proyecto a consulta, conforme las disposiciones siguientes:

I. Se publicará en los estrados del Ayuntamiento la versión abreviada y se enviará copia de la misma al Consejo de Colaboración Municipal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano;

II. Se informará a las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y registradas en el Ayuntamiento, cuyo ámbito territorial de gestión forme parte del área de estudio del plan parcial;

III. Se publicará la solicitud de autorización de plan parcial en los dos periódicos de mayor circulación en la localidad, o en su defecto, en los dos diarios de mayor circulación en la Capital del Estado; únicamente en los casos de proyectos a ejecutarse en localidades con poblaciones mayores a diez mil habitantes;

IV. Al enviarse las copias de la versión abreviada y publicarse la solicitud de autorización del Plan Parcial de Urbanización, se precisará la fecha cuando se recibió el expediente completo para su trámite y se convocará a los interesados para que informen a la Dependencia Municipal, en un plazo máximo de una semana, si presentaran observaciones al proyecto de plan;

V. Quienes atiendan a la convocatoria, podrán presentar sus observaciones por escrito, en un plazo máximo de dos semanas posteriores a la misma convocatoria,

VI. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas; y

VII. En su caso, las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, por un plazo de cinco días y con anterioridad a la resolución a que se refiere el artículo 228 de esta Ley.

Artículo 226. Con base en el expediente y considerando las observaciones que se presenten conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal dictaminará en un plazo de tres semanas a partir de la fecha en que reciba la solicitud.

Si el dictamen técnico de la Dependencia Municipal establece que es procedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización y su determinación de usos y destinos, se someterá a consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 227. Si el dictamen de la Dependencia Municipal establece que es improcedente autorizar el Plan Parcial de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, se notificará al urbanizador.

El urbanizador, con base en el dictamen técnico que le sea notificado, procederá a realizar las modificaciones o a subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en los artículos 222 y 223 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del dictamen técnico.

Si el urbanizador considera el dictamen infundado, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 228. Una vez formulado y presentado el proyecto del Plan Parcial de Urbanización así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto.

El acuerdo del Ayuntamiento será notificado al urbanizador.

Artículo 229. Transcurrido el plazo que se establece en el artículo anterior, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Plan Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá insistir ante el Ayuntamiento para que resuelva, disponiendo la Autoridad Municipal de un plazo perentorio de dos semanas, podrá también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 230. Si transcurre el plazo que se establece en el artículo 228 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá demandar mediante el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo, donde se declare que opera a su favor la *negativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 231. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Parcial de Urbanización, deberá publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad, en los términos de lo previsto en los artículos 45 fracción III, 46 y 47 de la presente Ley.

Artículo 232. El acuerdo del Ayuntamiento donde se ordene la publicación del Plan Parcial de Urbanización y su registro, será comunicado por la Dependencia Municipal a la Secretaría y al urbanizador para que se realice su inserción en los diarios de mayor circulación, de conformidad con el último párrafo del artículo 45 de esta Ley.

Artículo 233. En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto de Plan Parcial de Urbanización, previstos en los artículos 225, 226 y 229 que anteceden.

Artículo 234. El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

I. Los planos propios del proyecto, que incluyen:

a) El plano de localización, que exprese:

1.- La ubicación exacta de los terrenos en el centro de población del Municipio que corresponda;

2.- La localización de los predios, indicando los usos y destinos; y

3.- Las vías de comunicación existentes de acceso al área;

b) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:

- 1.- La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y
- 2.- Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes;

c) El plano topográfico que contenga:

- 1.- El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
- 2.- Curvas de nivel a cada metro;
- 3.- Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y
- 4.- Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;

d) Plano de usos y destinos señalando:

- 1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y
- 2.- Las áreas de cesión para destinos;

e) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:

- 1.- El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;
- 2.- Los ángulos de intersección de los ejes;
- 3.- Las distancias entre los ejes; y
- 4.- El detalle de las secciones transversales de las calles;

f) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;

g) Los planos manzaneros, conteniendo:

- 1.- Las dimensiones y superficies de cada lote;
- 2.- Los usos que se proponen para los mismos; y
- 3.- Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes;

h) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;

II. Los planos de servicio, que incluyen:

a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:

- 1.- El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos;
- 2.- El proyecto de la red de agua potable;
- 3.- El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales; y
- 4.- El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público;

b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;

III. Las especificaciones generales, como son:

a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:

- 1.- La clasificación de la urbanización, de acuerdo a los reglamentos de zonificación aplicables;
- 2.- Las normas de calidad de las obras;

3.- Las especificaciones de construcción; y

4.- La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;

b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente;

c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras; y

IV. La documentación complementaria, en su caso, consistente en:

a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas; y

b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

Artículo 235. La propuesta del Proyecto Definitivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

I. La carta de aceptación de los peritos responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;

II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;

III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;

V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al Municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio por efectos del artículo 140 de esta Ley; y

VI. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 236. Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el Proyecto Definitivo de Urbanización no reúna los requisitos generales, en ese mismo acto y por escrito, se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

Artículo 237. La Dependencia Municipal acordará la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización en un plazo de dos semanas. Este acuerdo será notificado al urbanizador.

La autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización otorga el derecho a solicitar y obtener la licencia o permiso correspondiente para su ejecución, que deberá expedirse conforme las disposiciones de los artículos 245 y 246 de esta Ley.

Artículo 238. Transcurrido el plazo que se establece en el primer párrafo del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización de un proyecto definitivo de urbanización, el urbanizador podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley.

Artículo 239. Si transcurre el plazo que se establece en el primer párrafo del artículo 237 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y la Dependencia Municipal no acuerda la solicitud, el urbanizador podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la *afirmativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 240. Si la Dependencia Municipal niega la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, el urbanizador procederá a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas, integrando de nuevo el expediente previsto en el artículo 235 de esta Ley. En este caso, el expediente incluirá copia del acuerdo de la Dependencia Municipal.

Si el urbanizador considera infundado el acuerdo que niegue la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, podrá recurrirlo conforme las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 241. El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables.

Artículo 242. Los urbanizadores ejecutarán las obras del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en las áreas de cesión para destinos que les correspondan aportar y se precisen en el Proyecto Definitivo de Urbanización, conforme a las normas de zonificación.

Artículo 243. Cuando al urbanizador se requiera y realice obras de infraestructura básica superiores a la demanda requerida por su desarrollo o el motivo de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos de su proyecto de urbanización o edificación, serán aplicables lo previsto en los artículos 191 y 192 de esta Ley.

Artículo 244. El convenio que en su caso celebren el Urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 242 y 243 que anteceden, contendrá:

I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;

II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población; y

III. El costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Gobierno Municipal, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

Artículo 245. El urbanizador para tramitar la licencia o permiso de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

I. La propuesta y aceptación del perito que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;

II. La boleta que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal;

III. En su caso, los recibos de la *Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal* donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme la fracción III del artículo 244 que antecede;

IV. Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de inmediato la licencia o permiso de urbanización;

V. Si la Dependencia Municipal no expide de inmediato la licencia o permiso, el urbanizador podrá insistir ante la misma Dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley; y

VI. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no expide la licencia o permiso, el urbanizador podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la *afirmativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 246. En la licencia o permiso de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito conforme el artículo 198 de esta Ley, la designación será hecha por la autoridad municipal.

Artículo 247. Una vez expedida la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La Copia certificada y sellada del Proyecto Definitivo de Urbanización; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

Artículo 248. Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia o permiso de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de esta Ley.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia o permiso correspondiente.

Artículo 249. Cuando los propietarios de predios rústicos intra-urbanos o predios rústicos vecinos a un área urbanizada que cuenten con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, su Plan Parcial de Desarrollo Urbano o de Urbanización, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, aprovechen la infraestructura básica existente en la totalidad o en parte, según los usos y destinos que se les asignen:

- I. Estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la utilización de los predios, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los programas o planes aplicables en el área y las normas de zonificación;
- II. Para obtener la autorización de las obras de urbanización y edificación, no se requerirá elaborar el Plan Parcial de Urbanización;
- III. Los propietarios deberán pagar la cuota que el Gobierno Municipal determine por concepto de aprovechamiento de la infraestructura básica de estos predios, con audiencia

a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones; y

IV. Una vez que el urbanizador haya realizado las obras a su cargo y pagado la cuota a que se refiere la fracción anterior o en su caso, garantizado su obligación de pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, se procederá a recibir las obras de urbanización.

Artículo 250. En los casos previstos en el artículo anterior si se establece que las áreas de cesión para destinos no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada, en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito profesional registrado conforme las disposiciones estatales en materia de valuación.

Las percepciones derivadas del pago en substitución de estas áreas de cesión para destinos, se enterarán a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal para su registro, control y aplicación como ingresos a cuentas en administración, conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del presente ordenamiento, para incrementar y mejorar los espacios públicos, la infraestructura y el equipamiento urbanos.

CAPITULO III

De la ejecución de obras de urbanización.

Artículo 251. Tratándose de superficies mayores a diez mil metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de cesión para destinos, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Las áreas de cesión para destinos podrán permutarse, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población:

a) En forma parcial o total en acciones urbanísticas no habitacionales; y

b) En la proporción que se determine en el plan parcial o en el proyecto definitivo de urbanización, conforme a los criterios técnicos de gradualidad para las acciones urbanísticas habitacionales de densidades media, baja o mínima, conforme a las normas que se indican en el artículo 132 de esta Ley;

II. No deberán permutarse y por lo tanto, las áreas de cesión para destinos y su equipamiento se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar, en las zonas habitacionales de alta densidad;

III. El urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento acepte la permuta parcial o total de estas áreas y el equipamiento correspondiente;

IV. Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse en el mismo centro de población y preferentemente, en el área de estudio o unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial de Urbanización;

V. El Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se genere por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto del urbanizador;

VI. Así mismo, el Ayuntamiento podrá aceptar en permuta de áreas de cesión para destinos, predios en propiedad de los particulares comprendidos en áreas destinadas a la conservación ecológica;

VII. Deberá garantizarse una equivalencia razonable de entre los bienes permutados, donde se considere la superficie y calidad de los predios, así como el costo de las obras

de urbanización y del equipamiento;

VIII. El Plan Parcial de Urbanización donde se proponga la permuta deberá motivar su aceptación, acreditando la conveniencia o el mayor interés público y beneficio social que justifique reubicar o agrupar estos destinos y su equipamiento, en beneficio de la población;

IX. En los casos donde no es obligatorio emitir un plan parcial como condición para autorizar las obras de urbanización, previstos en el artículo 99 de esta Ley, se aceptará mediante acuerdo del Ayuntamiento;

X. Para concluir la permuta el urbanizador deberá aportar los predios y el equipamiento propuestos y el Ayuntamiento aceptará su recepción;

XI. El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se proponga y acepte como equivalente;

XII. Los urbanizadores podrán concluir la permuta mediante convenio con el Ayuntamiento, a efecto de que éste lo sustituya en la localización, adquisición, urbanización y equipamiento de los predios, mediante la aportación de la cantidad en numerario que se proponga y acepte como equivalente, en la forma, términos y con las garantías que se establezcan en el mismo; y

XIII. La Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal recibirá las aportaciones en numerario a que se refiere la fracción anterior, para su registro, control y aplicación como ingresos a cuentas en administración, conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del presente ordenamiento.

Artículo 252. La licencia o permiso de urbanización:

I. Tendrá vigencia conforme al plazo establecido en el programa de obra autorizado;

II. En caso de no inicio o suspensión de las obras, el urbanizador deberá notificarlo a la Dependencia Municipal y el plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas; y

III. Las obras de urbanización deberán concluirse en el plazo que se fije en su licencia o permiso, salvo causas graves de fuerza mayor, justificadas en los registros de bitácora de obra, autorizados por el supervisor municipal.

Artículo 253. Tanto la Dependencia Municipal como la Secretaría en sus respectivos ámbitos de competencia, tendrán en todo tiempo la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado para las obras de urbanización.

Los urbanizadores y sus peritos, observarán las indicaciones que hagan los inspectores técnicos de la Dependencia Municipal, mismas que deberán apegarse al Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 254. El Proyecto Definitivo de Urbanización podrá modificarse, en tanto no contravenga las normas de control de la urbanización aplicables en su área, conforme las bases siguientes:

I. Para cualquier modificación del Proyecto Definitivo de Urbanización, sea a propuesta del urbanizador o de la propia autoridad, la Dependencia Municipal dispondrá se elabore un dictamen específico que le dé sustento;

II. Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador, a la Secretaría y al Registro Público de la Propiedad correspondiente para su debido cumplimiento y conocimiento respectivamente;

III. En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución; y

IV. Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Artículo 255. Cuando el urbanizador, al realizar las obras para ejecutar el Plan Parcial de urbanización, incurra en violaciones graves o substanciales al mismo, se aplicarán las medidas de seguridad y las sanciones previstas en la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 256. La Secretaría cuando practique una inspección a obras de urbanización, comunicará sus observaciones al Gobierno Municipal correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución de las obras.

Artículo 257. Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán a partir de la primera etapa mínima aprobada, de tal manera que las áreas beneficiadas sean autosuficientes en todos sus servicios, prosiguiendo las obras en las subsecuentes, con el mismo orden.

Artículo 258. Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Así mismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

Artículo 259. Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinde con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca la presente Ley, así como otros ordenamientos en la materia.

Artículo 260. En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia o permiso vigente para ejecutar las obras de urbanización, o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

Artículo 261. Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia o permiso de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el artículo 245, la bitácora de la obra y la opinión del perito responsable.

Artículo 262. Recibida la solicitud de ampliación del plazo de la licencia o permiso de urbanización, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor a una semana, procediendo a notificar al urbanizador.

Artículo 263. Si la Dependencia Municipal no resuelve la solicitud de ampliación de la licencia o permiso, el urbanizador podrá proceder (sic) en los términos de las fracciones V y VI del artículo 245 que antecede.

Artículo 264. Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su permiso o licencia conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

I. Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, inicie la gestión ante la Dependencia Municipal para regularizar su situación, con fundamento en el artículo 251 de esta Ley;

II. Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;

III. Si la Dependencia Municipal niega la ampliación de la licencia, lo notificará al urbanizador; y

IV. En su caso, hará efectiva la garantía otorgada conforme al artículo 248 que antecede, para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos con base la fracción V del artículo 235 y en el artículo 268 de esta Ley.

Este acuerdo será notificado al urbanizador e informado a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CAPITULO IV

De la recepción de obras de urbanización.

Artículo 265. En tanto no se concluyan las obras de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedarán en posesión y bajo la responsabilidad del urbanizador, para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

Artículo 266. Una vez concluidas las obras de urbanización:

I. La Dependencia Municipal practicará una inspección final para verificar si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto Definitivo de Urbanización, si respetó la determinación, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión para destinos, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;

II. Una vez que las obras estén concluidas a satisfacción, el Gobierno Municipal asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción;

III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma parcial, conforme el proyecto autorizado; y

IV. La Dependencia Municipal podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 267. Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el Gobierno Municipal se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. El urbanizador solicitará ante la Dependencia Municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del perito supervisor, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen;

II. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal procederá a verificar la inspección final de las obras de urbanización, acordar sobre (sic) a la procedencia de su recepción y a notificar al urbanizador, en un plazo no mayor de diez días;

III. Si de acuerdo a la revisión que practique, la Dependencia Municipal acuerda que no procede la recepción de las obras, notificará por escrito al urbanizador, precisando las omisiones o deficiencias que advierta, requiriendo a los peritos responsables y conminando al urbanizador a subsanarlas de inmediato;

IV. En caso de inconformidad con el acuerdo donde se niegue la recepción de las obras, el urbanizador podrá impugnar el acuerdo conforme las disposiciones del Título Séptimo de la presente Ley;

V. Si el acuerdo de la Dependencia Municipal establece la procedencia de recibir las obras de urbanización, se notificará al urbanizador, señalando el día y la hora en que se realizará el acto formal de entrega y recepción, en un plazo no mayor de cinco días; y

VI. Si la Dependencia Municipal no verifica la inspección final o acuerda la recepción de obras en los plazos previstos en las fracciones II y IV que, anteceden, el urbanizador podrá impugnar la *negativa ficta*, conforme al procedimiento que se indica en el Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 268. El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará

en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:

I. La referencia al Plan Parcial de Urbanización, al Proyecto Definitivo de Urbanización en los casos previstos en el artículo 99 de esta Ley o en su caso, a la constitución del régimen de propiedad en condominio;

II. La manifestación del Notario de que comprobó la publicación del Plan Parcial de Urbanización, conforme las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley y la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad;

III. La manifestación del Notario de que comprobó, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la constitución del régimen de propiedad en condominio;

IV. La descripción de las áreas de cesión para destinos y sus fines públicos específicos;

V. La declaración por parte del Ayuntamiento de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión para destinos o aceptó su permuta;

VI. La declaración por parte del Ayuntamiento, de que recibe a satisfacción las obras de urbanización y que, desde luego, asume la responsabilidad de proporcionar los servicios públicos municipales;

VII. Cuando la asociación de vecinos haya solicitado y obtenido la administración de servicios públicos municipales, la indicación de los servicios concesionados y la declaración de su representante respecto a la recepción de las obras de infraestructura y equipamiento urbano correspondientes; y

VIII. La declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza que otorgue y del Ayuntamiento aceptando la garantía que constituya el urbanizador, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, conforme la fracción IV del artículo 235 de esta Ley.

Artículo 269. En caso de obras de urbanización en predios bajo el régimen jurídico de condominio, en el acto de entrega y recepción, además de los hechos y declaraciones que se indican en el artículo anterior, se harán constar:

I. La referencia al acta constitutiva del régimen jurídico de condominio y su reglamento;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento que permanecerán a cargo del urbanizador y posteriormente de los condóminos;

III. Las modalidades que adoptará la prestación de los servicios públicos municipales; y

IV. La referencia de las garantías específicas constituidas conforme la legislación aplicable.

Artículo 270. La recepción de obras de urbanización y de equipamientos urbanos se acordará por la Dependencia Municipal y tendrá como principal efecto que el Ayuntamiento o los organismos operadores asuman estas obras, así como la administración de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 271. Con el acto de entrega y recepción de obras de urbanización para la expansión urbana, concluirá la acción urbanística y por lo tanto, para todos los efectos legales, los predios:

I. Dejarán de pertenecer a las áreas de reservas del centro de población; y

II. Tendrán la categoría de suelo urbanizado.

Artículo 272. El acuerdo de recepción de obras de urbanización implica la autorización a su titular para realizar la enajenación de los predios, conforme la modalidad de la acción urbanística que corresponda.

Artículo 273. Las asociaciones de vecinos a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, quienes en los términos de la ley en materia de administración pública municipal podrán solicitar al Ayuntamiento la concesión para administrar en forma total o parcial los

servicios públicos municipales en la zona, colonia o barrio, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. La solicitud y resolución de la concesión se tramitará conforme a las leyes y reglamentos aplicables;

II. Si la concesión parcial o total para administrar los servicios públicos se resuelve con anticipación a la entrega y recepción de obras de urbanización, el representante legal de la asociación deberá concurrir al acto previsto en el artículo 268 que antecede, a efecto de verificar la aceptación de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes; y

III. La concesión de servicios municipales relativos a obras de vialidad, cuando implique una restricción al libre tránsito y acceso de personas o vehículos, sólo se otorgará si los elementos de infraestructura y equipamiento constituyen un servicio local, como vialidades locales, calles tranquilizadas o andadores, conforme las especificaciones técnicas que se establecen en el Reglamento Estatal de Zonificación.

CAPITULO V

De la fusión, subdivisión y relotificación de predios

Artículo 274, Las disposiciones de este Capítulo son aplicables a los actos de subdivisión y relotificación de predios, ubicados dentro y fuera de los centros de población.

Las autorizaciones de subdivisiones y relotificaciones de predios en los casos previstos en el presente capítulo, se otorgarán por la Dependencia Municipal de conformidad con los reglamentos de zonificación aplicables y los programas y planes de desarrollo urbano vigentes o los programas de ordenamiento ecológico, cuando los predios resultantes puedan tener accesos independientes y para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas.

Artículo 275. La subdivisión o relotificación de predios urbanizados se autorizará conforme a las siguientes disposiciones:

I. El titular del predio al promover la subdivisión o relotificación, solicitará el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, anexando un croquis de los predios involucrados, con su localización, referencia al área donde se ubiquen, y la propuesta de subdivisión o relotificación; y

II. La Dependencia Municipal con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, otorgará o negará la autorización de subdivisión o relotificación y en su caso, expedirá de inmediato la licencia de subdivisión o relotificación, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 276. En los centros de población se autorizarán las subdivisiones de predios rústicos, conforme a las siguientes disposiciones:

I, En predios rústicos intra-urbanos localizados en el área de aplicación de un plan de desarrollo urbano de centro de población, de un plan parcial de desarrollo urbano o de urbanización, las subdivisiones donde los titulares de los predios aprovechen la infraestructura básica existente, se autorizarán conforme al procedimiento previsto en los artículos 249, 250 y 275 de esta ley;

II. En predios localizados en áreas de reserva, se autorizarán conforme lo dispuesto en el artículo 212 y en el Capítulo II, Título Quinto, de esta Ley. Cuando la estructura urbana de los programas o planes aplicables lo determine, se concentrarán las áreas de cesión para destinos mediante el procedimiento de permuta previsto en el artículo 251 de este ordenamiento; y.

III. En predios localizados en áreas de reserva, donde los predios resultantes del acto de subdivisión tengan una extensión mayor a diez mil metros y no se proponga modificar su utilización se aplicará el procedimiento del artículo 275 que antecede. Si para alguno de los predios resultantes se propone modificar su utilización, se estará a lo dispuesto en la

fracción I o II de este artículo, según sea el caso.

Artículo 277. Las subdivisiones o relotificaciones de predios rústicos fuera de los centros de población, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I. Los actos de subdivisión o relotificación de predios para asignarles usos distintos a su aprovechamiento actual, conforme se establece en el artículo 199, se sujetarán al procedimiento de autorización señalado en el Capítulo II Título Quinto de esta Ley;

II. En los actos de subdivisión o relotificación de predios, cuando los predios resultantes sean mayores a una hectárea y no se proponga modificar su aprovechamiento actual, no se requerirá de autorización de la Dependencia Municipal; y

III. En casos previstos en la fracción anterior, deberá indicarse o establecerse el acceso a la vía pública necesario conforme la utilización de los predios resultantes.

Artículo 278. Las fusiones de predios no requerirán autorización del Ayuntamiento, y en su caso, los notarios, previamente a sancionar la fusión de dos o más predios, verificará que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes y programas y los reglamentos aplicables.

CAPITULO VI

De las obras de edificación.

Artículo 279. Las acciones materiales de adecuación espacial relativas a la construcción o edificación comprenden:

I. Las propias de la Arquitectura e Ingeniería Civil, que transforman el espacio de un área o predio de suelo urbanizado, para hacer posibles las actividades humanas de acuerdo al uso o destino determinado por el Plan Parcial de Urbanización;

II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;

III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial los relativos al Patrimonio Cultural; y

IV. Las referidas al acotamiento, aseguramiento, demolición, acciones de emergencia, saneamiento y mantenimiento de predios y fincas, que procuren la seguridad y salud pública, así como su armónica integración a su contexto urbano.

Artículo 280. Por su alcance, las obras de construcción o edificación se clasifican en:

I. Obras de edificación nueva: las relativas a los elementos técnicos de construcción para dar a los predios de suelo urbanizado, un aprovechamiento específico;

II. Obras para la remodelación o ampliación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción existentes, para modificarlas y permitir un aprovechamiento específico, similar o diferente al anterior;

III. Obras para la conservación de la edificación: las relativas a los elementos técnicos de construcción en edificaciones existentes, para su preservación o restauración; y

IV. Obras para la seguridad y sanidad de predios y edificaciones: las relativas a los elementos técnicos de construcción en predios y fincas existentes, necesarias a realizar cuando el estado de los mismos no pueda garantizar la seguridad y salud pública.

Artículo 281. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, requerirá autorización del Ayuntamiento. La licencia o permiso de construcción, se otorgará por la Dependencia Municipal, de conformidad con lo dispuesto en este Título, con las disposiciones de la *Ley del Procedimiento Administrativo* y el Reglamento de Construcción.

Artículo 282. Los gobiernos municipales al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción, considerarán las condiciones propias del desarrollo de sus localidades y aplicarán las bases contenidas en el presente Capítulo.

Los reglamentos de construcción integrarán los siguientes capítulos:

- I. Facultades del Ayuntamiento;
- II. De la zonificación urbana con relación al otorgamiento de las licencias de construcción;
- III. De la ocupación de vías públicas y otros bienes de uso común;
- IV. De los peritos responsables y empresas constructoras;
- V. De la ejecución de obras;
- VI. De las licencias de construcción;
- VII. Inspección y control de obras de urbanización y edificación;
- VIII. Recepción de obras de urbanización;
- IX. Normas para la construcción de obras de urbanización;
- X. Utilización y conservación de edificios y predios;
- XI. Normas básicas del diseño y construcción;
- XII. Seguridad estructural de las construcciones;
- XIII. Prohibiciones, sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento; y
- XIV. Recursos y defensas de los particulares.

Las normas de diseño que se integren en los reglamentos municipales de construcción, incluirán especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con limitaciones físicas y en particular, a edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

Artículo 283. Los permisos o licencias de construcción se otorgarán a:

- I. La persona física o jurídica titular de los inmuebles en donde se pretenda ejecutar dichas obras;
- II. La persona que haya celebrado con el titular de los inmuebles un contrato que le otorgue el derecho de edificarlos, para su utilización por un plazo determinado;
- III. El concesionario sobre bienes de dominio público a quien el acto o título de la concesión le permita edificar; y
- IV. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien las personas que se indican en las fracciones anteriores contraten el desarrollo de la edificación.

Artículo 284. La Dependencia Municipal está facultada para expedir licencias o permisos de construcción en:

- I. Los predios de suelo urbanizado y en lotes o predios respecto de los cuales se autorizó su enajenación, en los casos y supuestos previstos por el artículo 300 de esta Ley;
- II. Los proyectos de obras de urbanización y edificación simultáneas, de acuerdo con el plan parcial y el proyecto definitivo de urbanización;
- III. Las urbanizaciones progresivas que se autoricen conforme las disposiciones del Título Sexto, Capítulo XI, "De la acción urbanística de objetivo social" de esta Ley;
- IV. Los predios intra-urbanos de suelo no urbanizado en las áreas en donde el Ayuntamiento haya dictaminado técnica, jurídica y administrativamente factible su regularización;
- V. Las promociones de obras de urbanización para las cuales no es obligatorio elaborar un plan parcial, en los supuestos de las fracciones I, II y III del artículo 99 de esta Ley;

VI. Los predios comprendidos en un área de destinos, previa celebración del convenio previsto en el artículo 138 del presente ordenamiento;

VII. Los proyectos que se limitan a obras de edificación, como se indica en las fracciones IV y V del artículo 99 del presente ordenamiento;

VIII. En predios comprendidos en un área de reservas, en tanto se realizan las obras de urbanización, previa celebración del convenio previsto en el artículo 138 del presente ordenamiento; y

IX. En predios de dominio público, de acuerdo a su destino y en su caso, con lo estipulado el acto o título de concesión.

Los permisos o licencias que se expidan en el supuesto de la fracción IV que antecede, deberán hacerse del conocimiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 285. Quienes proyecten realizar obras de edificación, deberán solicitar ante la Dependencia Municipal el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos previsto en la fracción II del Artículo 176 de esta Ley.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, deberá expedir este dictamen en un plazo máximo de tres días.

Artículo 286. Con fundamento en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, se elaborará el proyecto de edificación, que deberá reunir los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción.

Los proyectos y ejecución de obras de edificación deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil o cualquier otra profesión que tenga por objeto el diseño y construcción de obra de infraestructura, servicios y equipamiento, con cédula legalmente expedida, registrado como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción.

Artículo 287. Los proyectos de edificación deberán ser revisados por la Dependencia Municipal, para verificar el cumplimiento de las normas del Reglamento de Construcción, como también de otras disposiciones y reglamentos relativos a instalaciones especiales, seguridad y en su caso, diseño urbano e impacto ambiental.

En el caso de normas reglamentarias cuya aplicación corresponde a dependencias, organismos o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, la Dependencia Municipal deberá verificar las consultas respectivas.

Los gobiernos municipales tomarán las medidas que estén a su alcance, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias que correspondan a construcciones dedicadas a vivienda. Asimismo, promoverán los convenios con las autoridades federales y estatales competentes, para facilitar los trámites de autorización de acciones de vivienda de interés social y popular.

Artículo 288. La Dependencia Municipal una vez que reciba la solicitud de revisión del proyecto de edificación:

I. Lo revisará y dictaminará en un plazo no mayor de dos semanas;

II. Si el dictamen descalifica el Proyecto de Edificación, se notificará al promovente para los efectos que se establezcan en el Reglamento de Construcción del Municipio; y

III. Si el dictamen recomienda autorizar el Proyecto de Edificación, de inmediato se expedirá la licencia o permiso de construcción, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 289. Transcurrido el plazo que se establece en la fracción I del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la autorización de un proyecto de edificación, el urbanizador podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los

efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley.

Artículo 290. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción I del artículo 288 o se agota el plazo adicional que se establece en el artículo que antecede y la Dependencia Municipal no dictamina el proyecto de edificación o expide la licencia o permiso de construcción, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la *afirmativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 291. La Dependencia Municipal podrán en todo tiempo ordenar las visitas de inspección que juzguen convenientes a los trabajos de edificación que se estén llevando a cabo, para que, en caso de no ajustarse a los planos aprobados en la licencia respectiva, se dispongan las modificaciones necesarias o se ordene la suspensión de la obra, imponiéndose al propietario o responsable de la misma, la sanción que se determine conforme al Reglamento de Construcción.

Artículo 292. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el Ayuntamiento. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.

Artículo 293. El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal;

II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; y

III. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de dos semanas.

Artículo 294. Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación:

I. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de una semana; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 406 de esta Ley; y

II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 293 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la *afirmativa ficta*, conforme las disposiciones procesales aplicables.

Artículo 295. Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias para evitar que las edificaciones en mal estado pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general; lo cual deberá hacerse en un plazo no mayor de tres meses que fijará la Dependencia Municipal, en la inteligencia de que en caso de ofrecer resistencia, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

Lo anterior será previamente notificado a los propietarios y poseedores, conforme el procedimiento previsto en el artículo 116 del presente ordenamiento.

Cuando se trate de un caso de emergencia, la autoridad correspondiente procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en el artículo 411 de la presente Ley.

Artículo 296. Cualquier proyecto de obra de edificación, que ordene o autorice la autoridad municipal en la zona de aplicación de un Plan Parcial de Urbanización para la conservación y mejoramiento del Patrimonio Cultural del Estado, necesariamente se informará a la asociación que se integre conforme el artículo 42 de esta Ley, solicitándole exprese su opinión en el plazo de un mes.

En tanto no se obtenga su opinión escrita, la autoridad municipal únicamente podrá determinar y ejecutar como medidas de seguridad, el desalojo de los predios y fincas, o el apuntalamiento de la edificación, pero en ningún caso, podrá autorizar o ejecutar obras de edificación.

Artículo 297. Las áreas y predios sin edificar, los edificios, casas, bardas, cercas y cualquier otra construcción urbana, deberá conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros y fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación.

Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de esta Ley y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

CAPITULO VII

De la venta al público de predios y fincas.

Artículo 298. El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

I. Que haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 207 al 211 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el Gobierno Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 389 de esta Ley;

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo que no (sic) menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente; y

III. Que se haya pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 210 de esta Ley;

(N. DE E., EN EL DECRETO DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY, NO SE DEROGAN EXPRESAMENTE ESTAS FRACCIONES)

IV. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 211 de esta Ley;

V. Que el Ayuntamiento otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Para obtener la autorización para enajenar terrenos, o predios y fincas en los casos de urbanización y edificación simultáneas, se presentará solicitud acompañando la

documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos antes previstos. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días.

Artículo 299. El urbanizador está obligado incluir los siguientes rubros en todas los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el reglamento de zonificación;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV. Las distintas funciones del predio urbanizado;
- V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra; y
- VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:
 - a) El reglamento autorizado por el Ayuntamiento como parte del Plan Parcial de Urbanización;
 - b) El convenio de autorización de obras y acepta que la acción urbanística se autorizó bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social, por lo cual los propietarios o adquirentes de los lotes, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva, lo cual implica que el Ayuntamiento podrá exigir indistintamente a los propietarios del terreno, como a los adquirentes en su conjunto o en forma individual la participación o colaboración que les corresponda; o
 - c) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta, conforme las disposiciones de los artículos 272 y 300 de esta Ley.

Estas declaraciones serán objeto especial de registro y surtirán efectos contra terceros, conforme las obligaciones establecidas para los notarios en los artículos 168 y 408 de esta Ley, quienes solicitarán a los urbanizadores la información necesaria para integrar a las escrituras los elementos antes referidos.

Artículo 300. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

- I. Podrá solicitar la autorización de la Dependencia Municipal, con los siguientes elementos:
 - a) La referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras, citando su número y la fecha de expedición;
 - b) La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;
 - c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada; y
 - d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el perito a cargo de la supervisión municipal de las mismas;
- II. Con la solicitud se deberá presentar el dictamen donde el organismo público descentralizado encargado de la promoción de vivienda de interés social del Estado,

certifique la vialidad jurídica, social, económica y urbanística del proyecto;

III. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de quince días, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del Ayuntamiento para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;

IV. Constituida la garantía, la Dependencia Municipal expedirá de inmediato la autorización correspondiente;

V. Así mismo, la Dependencia Municipal procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se asignen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o fincas; y

VI. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dependencia Municipal.

TITULO SEXTO

De los sistemas de acción urbanística.

CAPITULO I

De las modalidades de la acción urbanística.

Artículo 301. Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Ley, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano conforme a las disposiciones del Título Quinto, "De la acción urbanística", aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por colaboración;
- IV. Acción urbanística por plusvalía;
- V. Acción urbanística por asociación de interés público;
- VI. Acción urbanística por objetivo social; y
- VII. Acción urbanística pública.

Artículo 302. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes y aplicables en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

Artículo 303. El inicio, la ejecución y la recepción de obras de urbanización en todos los sistemas de acción urbanística, se supervisará, controlará y formalizará por los gobiernos municipales conforme las disposiciones del Título Quinto, "De la acción urbanística", de esta Ley.

Artículo 304. La Ley de Ingresos Municipal establecerá los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

CAPITULO II

De la acción urbanística privada.

Artículo 305. La acción urbanística privada, se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley.

Artículo 306. Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto, "De la acción urbanística", en el Reglamento Estatal de Zonificación y en los reglamentos aplicables.

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados, a excepción de los casos previstos en los artículos 311 y 351 de esta Ley.

CAPITULO III

De la acción urbanística por concertación.

Artículo 307. Se entiende por acción urbanística por concertación, aquellas obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por todos los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.

Las obras que se proyecten realizar mediante este sistema, deberán cumplir con las normas definidas para obras de urbanización en el Título Quinto, "De la acción urbanística", de esta Ley.

Artículo 308. Toda acción urbanística por concertación podrá realizarse siempre y cuando se presente, previamente al Ayuntamiento, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarla a su cargo, de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

Artículo 309. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas y reconocidas por el Ayuntamiento, podrán promover obras por el sistema de acción urbanística por concertación, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

Artículo 310. La ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por concertación, podrá desarrollarse por el Consejo de Colaboración Municipal que corresponda.

CAPITULO IV

De la acción urbanística por colaboración.

Artículo 311. La acción urbanística por colaboración, se refiere a las actividades de conservación y mejoramiento que sean promovidas por los consejos de colaboración municipal, con la participación de los habitantes o propietarios de predios y fincas, y comprende:

- I. Las obras de urbanización ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios de los predios adyacentes a las mismas;
- II. La adquisición de predios o fincas para destinarse a equipamiento urbano barrial o local, promoviendo su compra, expropiación o asignación; y
- III. Las obras de urbanización y edificación para realizar el equipamiento urbano barrial o local.

Artículo 312. El Consejo de Colaboración Municipal podrá promover obras, mediante este sistema, cuando:

I. Sean solicitadas por las asociaciones de vecinos, por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos o las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8 de esta Ley;

II. Sean solicitadas por un grupo de titulares de los predios beneficiados con las acciones propuestas, que represente un mínimo del veinticinco por ciento del total de los propietarios o poseedores a título de dueño de los mismos; y

III. A propuesta de alguno de los miembros del propio Consejo, cuando sean aprobadas por la mayoría de sus integrantes.

Artículo 313. El Gobierno del Estado y los gobiernos municipales apoyarán a los consejos de colaboración municipal, proporcionándoles la información cartográfica y catastral que requieran, para determinar los predios que resultarán beneficiados por las obras que proyecten y el padrón de sus propietarios y poseedores a título de dueño.

Artículo 314. Una vez aprobados por el Consejo de Colaboración Municipal los proyectos y presupuestos de las obras, las bases de financiamiento, el padrón de titulares de los predios beneficiados y la correspondiente derrama; y en su caso, las propuestas para la adquisición o expropiación de predios, obras de equipamiento y el área de beneficio en donde se repercutirá el costo de las mismas; serán enviados al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para su información; y se procederá a realizar el concurso de obra.

El Consejo Estatal a través de su Secretario Técnico y en el término de treinta días, podrá hacer recomendaciones al Consejo de Colaboración Municipal que promueva la acción urbanística, con base al resultado de su análisis.

Artículo 315. El Consejo de Colaboración Municipal en coordinación con las asociaciones de vecinos involucradas, citará por los medios idóneos a los propietarios y poseedores a título de dueño de los predios beneficiados para proponerles la acción urbanística e informarles de todo lo relativo a los proyectos, presupuestos, financiamientos, derramas y contratación.

Artículo 316. La citación a la junta de propietarios a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante aviso que se comunicará por los siguientes medios:

I. Se fijará en los estrados de la Presidencia Municipal durante el término de ocho días naturales, acto que deberá comprobar y certificar la Secretaría del Ayuntamiento;

II. Se publicará por una vez en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y

III. Se publicará en los dos diarios de mayor circulación en el Municipio, por dos veces con intervalo de tres días o por los medios que sean idóneos. Si en la cabecera municipal no se editan diarios, el aviso se publicará cuando menos una vez en uno de los diarios de mayor circulación en la Capital del Estado.

Entre la última publicación citando a la junta de propietarios y la fecha de celebración de la misma, deberá mediar un término de por lo menos cinco días.

Artículo 317. El aviso de citación a la junta de propietarios expresará:

I. Los proyectos de obras que se someten a consideración y aprobación de los titulares de los predios;

II. La delimitación del área de beneficio;

III. La indicación del lugar, día y hora en que se cita la reunión;

IV. El apercibimiento de que en caso de no concurrir la mayoría de los propietarios, en ese mismo acto se citará a una segunda reunión, misma que se realizará y tomará acuerdos válidamente, con los propietarios y poseedores a título de dueño que asistan;

V. La indicación del lugar, día y hora previstos para la segunda reunión, una semana

después de la fecha fijada para el primero; y

VI. Los medios de identificación que permitirán a quienes concurren, participar en la reunión.

Artículo 318. La junta de propietarios será presidida por el Presidente del Consejo de Colaboración o la persona que comisione de entre sus miembros.

La junta se verificará si concurren la mayoría de los titulares de los predios comprendidos en el área de beneficio. En caso contrario, en el mismo acto se hará una nueva citación, como se establece en las fracciones V y VI del artículo anterior.

Artículo 319. Para tener derecho a concurrir a la junta de propietarios y para participar con voz y voto, los interesados acreditarán su carácter con recibo del impuesto predial o documento que acredite la propiedad o posesión originaria de un predio ubicado en el área de beneficio de las obras que promueva el Consejo de Colaboración Municipal.

Cada titular representará un voto aun cuando fuere propietario o poseedor a título de dueño de varios predios.

Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de representante con carta poder.

Artículo 320. Los proyectos de obras se tendrán por aprobados para su ejecución cuando:

- I. La mayoría de los que concurren a la junta de propietarios otorguen su consentimiento;
- II. No se presente oposición por parte de un sector de propietarios, como se precisa en el siguiente artículo;
- III. No exista objeción por parte de la Procuraduría de Desarrollo Urbano;
- IV. Tratándose de acciones en zonas declaradas afectas al Patrimonio Cultural del Estado, no exista oposición formal de las asociaciones previstas en la fracción IV del artículo 8 de esta Ley; y
- V. Los propietarios que no asistan, se entenderá que aprueban la obra y sus costos.

Artículo 321. Se considera que existe oposición a los proyectos de obras por colaboración, cuando así se exprese por un sector de propietarios, los que deberán representar cuando menos, el veinticinco por ciento del total de los titulares de los predios ubicados en el área de beneficio, en la forma que establece el siguiente artículo.

Artículo 322. El escrito en que se formalice la oposición deberá ser presentado dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la junta de propietarios, ante el Consejo de Colaboración Municipal, quien lo remitirá dentro de los tres días siguientes al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano. En el escrito se ofrecerán las pruebas, mismas que se desahogarán ante la Comisión Técnica del Consejo, en un plazo de diez días.

Artículo 323. Desahogadas las pruebas ofrecidas y expresados los alegatos, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica, dictaminará dentro de un plazo de diez días.

Con base en este dictamen, la Secretaría Técnica del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dictará resolución definitiva dentro de un plazo de cinco días.

Esta resolución será notificada a los recurrentes en el domicilio que hayan señalado para tal efecto.

Artículo 324. Aprobados los proyectos de obras, presupuestos, bases de financiamiento y derrama, el Consejo de Colaboración Municipal solicitará al Ayuntamiento la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización y su declaratoria de utilidad pública, fundada en el

Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 325. Una vez autorizado por la Dependencia Municipal el Proyecto Definitivo de Urbanización de la obra propuesta, se procederá a su contratación, conforme a las normas y los procedimientos aplicables a obras públicas municipales.

Artículo 326. El Consejo de Colaboración Municipal percibirán por concepto de supervisión y control, el cinco por ciento sobre el importe de las obras que ejecuten mediante el sistema de acción urbanística por colaboración y concertación.

CAPITULO V

De las bases para determinar las cuotas de colaboración y su recaudación.

Artículo 327. Cada propietario o poseedor a título de dueño estará obligado a pagar por colaboración, el importe proporcional que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento de su jurisdicción, conforme al procedimiento establecido en este ordenamiento.

Artículo 328. Las cuotas que en los términos de esta Ley corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por colaboración, tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como gravámenes reales sobre los inmuebles afectados.

Artículo 329. Los notarios no expedirán el primer testimonio, ni los registradores inscribirán actos o contratos que impliquen transmisión o desmembración del dominio, constitución de servidumbres o garantías reales en relación con inmuebles afectos a cuotas de colaboración, si no se les comprueba que se está al corriente o se garanticen dichos pagos. Igual prevención deberá ser observada por las oficinas catastrales.

Artículo 330. El importe de la colaboración a cargo de cada propietario se cubrirá en el plazo que apruebe el Ayuntamiento respectivo, conforme a las bases aprobadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y no antes de que la obra se encuentre ya en formal proceso de construcción en la zona correspondiente al colaborador. Los plazos señalados no deberán ser inferiores a doce meses para toda clase de obras, excepción hecha de las de pavimentos, que serán de dieciocho meses como mínimo.

Artículo 331. El Consejo propondrá al Ayuntamiento la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en esta Ley, le corresponda pagar a cada colaborador.

Artículo 332. La resolución determinante del monto de la cuota por concepto de colaboración deberá contener al menos:

- I.- El nombre del propietario;
- II. La ubicación del predio;
- III. La debida fundamentación y motivación;
- IV. Cuando se trate de obras de pavimentación, se incluirá la medida del frente de la propiedad, el ancho de la calle, la superficie sobre la cual se calcula el pago, la cuota por metro cuadrado, la derrama por el cubo de la esquina y cargo por guarniciones y banquetas;
- V. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la medida del frente de la propiedad;
- VI. En caso de obras de agua y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado y cuota por metro cuadrado;
- VII. En caso de adquisición de inmuebles y obras de equipamiento urbano, la superficie total de cada predio beneficiado y la cuota por metro cuadrado, determinada conforme las bases que se establecen en los artículos 367 al 374 de esta Ley;

VIII. En todos los casos, el importe total de la cuota de colaboración, que incluirá el cinco por ciento previsto para supervisión y control de obras por el Consejo; y el cinco al millar asignado al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, por concepto de supervisión y auditoría de las obras;

IX. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá pagarse el importe total de la cuota de colaboración;

X. El importe de cada pago parcial; y

XI. El plazo para efectuar el primer pago y las fechas límites para los subsecuentes.

Artículo 333. El colaborador dispondrá de un término de quince días, a partir de la notificación de la cuantificación de la cuota a su cargo, para objetar la liquidación; si no lo hace, la resolución del Consejo quedará firme para todos los efectos legales.

Artículo 334. Si el colaborador se inconforma con la liquidación, se estará a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

Artículo 335. Los propietarios de inmuebles arrendados, que se localicen en el área de beneficio de una obra realizada mediante el sistema de acción urbanística por colaboración, tendrán derecho a un aumento de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la cuota de colaboración. Si el inquilino no acepta este incremento, el arrendador podrá rescindir el contrato.

Artículo 336. Los colaboradores que efectúen el pago de la totalidad de la cuota de colaboración a su cargo dentro de los quince días siguientes a aquel en que surta efecto la notificación de la liquidación global, recibirán una reducción en forma proporcional al costo de financiamiento.

Artículo 337. Las demoras en los pagos generarán recargos en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

La falta de pago de dos exhibiciones bimestrales consecutivas hará exigible la totalidad del crédito fiscal.

Artículo 338. Expirado el plazo para el pago de las exhibiciones de la cuota de colaboración, el Consejo remitirá en cada caso las liquidaciones no cubiertas a las dependencias encargadas de la Hacienda Municipal a efecto de que éstas procedan a instaurar el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 339. La suspensión en la ejecución de la liquidación o del procedimiento administrativo de ejecución sólo se concederá satisfaciendo los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 340. La Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal que hubiera obrado en auxilio del Consejo, no percibirá honorarios sobre la recaudación, pero en los casos en que se instauren procedimientos de apremio, se aplicarán las cuotas ordinarias por gastos de cobranza.

Artículo 341. El Presidente y el Tesorero del Consejo de acuerdo con las facultades que les otorga esta Ley y su reglamento municipal, podrán disponer de los fondos recaudados por cuotas de colaboración, mediante órdenes de pago debidamente suscritas por ellos.

Artículo 342. El Consejo de Colaboración Municipal en los contratos que celebre podrá obligarse a constituir fideicomisos de garantía, afectando los fondos obtenidos en la recaudación de las cuotas de colaboración.

CAPITULO VI

De las obras realizadas por colaboración intermunicipal.

Artículo 343. Cuando se trate de obras de urbanización, localizadas en el territorio de dos o más municipios, la iniciativa corresponderá a cualquiera de los consejos de colaboración municipal de esas jurisdicciones, quien deberá elaborar el Proyecto Definitivo de Urbanización en base al Plan Parcial de Urbanización.

Artículo 344. El Proyecto Definitivo de Urbanización, los estudios técnicos y dictámenes sobre obras intermunicipales con la colaboración económica de los particulares, podrán ser formulados por cualquiera de los consejos de colaboración municipal interesados, previa aprobación de los demás consejos.

Estos proyectos, estudios técnicos y dictámenes deberán presentarse al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para que emita su opinión y, a los ayuntamientos involucrados, para su aprobación definitiva.

Tratándose de obras intermunicipales que se propongan realizar en una zona conurbada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano solicitará la aprobación de la Comisión de la Zona Conurbada respectiva.

Artículo 345. Una vez concluida la fase de estudios y proyección técnica, aprobados los proyectos por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se procederá a someterlos a aprobación de la junta de propietarios y de los ayuntamientos, conforme a las disposiciones de los artículos 315 al 320 y 324 que anteceden, coordinando las acciones el Consejo de Colaboración Municipal que para tal efecto sea designado por los consejos participantes.

Artículo 346. En caso de oposición de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios localizados en la jurisdicción de uno de los consejos de colaboración, deberá acreditarse en la forma y términos que establecen los artículos 322 y 323 de esta Ley. El escrito de oposición se presentará por conducto del Consejo de Colaboración Municipal respectivo, debiendo los interesados acompañar copias para cada uno de los otros consejos de colaboración que intervengan en la obra.

El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano por medio de su Comisión Técnica emitirá su dictamen, tomando en consideración la proporción que en el costo de las obras y de las cuotas de colaboración pueda corresponder a los propietarios o poseedores a título de dueño inconformes, según las bases del artículo siguiente.

Artículo 347. Si de los estudios y proyectos se desprende que el costo de las obras por realizar, será cubierto por los colaboradores inconformes en una proporción de un setenta y cinco por ciento o más, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano declarará fundada la oposición y, con fundamento en el mismo dictamen, se resolverá archivar los proyectos.

Artículo 348. Los concursos, los contratos, la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales, corresponderán al Consejo de Colaboración Municipal que fuere designado por acuerdo de los consejos interesados, sin perjuicio del derecho de auditoría y vigilancia que conservará cada uno de ellos, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 349. Las garantías que se otorguen a los contratistas, quedarán a cargo de los distintos consejos de colaboración municipal en forma proporcional y mancomunada.

Artículo 350. Para determinar las cuotas de colaboración y su recaudación, se aplicarán las normas generales establecidas en los artículos 327 al 342 de la presente Ley, en cuanto no sean contrarias a la naturaleza de las obras intermunicipales.

CAPITULO VII

De la acción urbanística por plusvalía.

Artículo 351. La acción urbanística por plusvalía, comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas y ejecutadas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

Artículo 352. El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los programas y planes de desarrollo urbano, será objeto de la Contribución Especial de Plusvalía que en su caso se autorice, conforme las disposiciones de este ordenamiento y de la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

Artículo 353. La Contribución Especial de Plusvalía tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, la cual será definida por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, previa aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se precisará en el Plan Parcial de Urbanización que se autorice.

Artículo 354. El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir:

- I. Costo de la obra;
- II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;
- III. Monto total de la Contribución Especial de Plusvalía correspondiente a la obra de que se trate;
- IV. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;
- V. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio; y
- VI. Número de exhibiciones bimestrales de igual cantidad en que deberá ser pagada la contribución especial.

Artículo 355. El Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización serán requisitos previos a la iniciativa de ley para aprobar la Contribución Especial de Plusvalía, que en cada caso se presente ante el Congreso del Estado.

Artículo 356. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano dispondrá, por concepto de supervisión y control, del cinco por ciento sobre el importe de las obras que ejecute bajo el sistema de acción urbanística por plusvalía.

Artículo 357. La Contribución Especial de Plusvalía que en cada caso autorice el Congreso del Estado, según las bases de la presente Ley, se invertirá exclusivamente en el pago de indemnizaciones de inmuebles expropiados para la ejecución de la obra relativa y en el costo de la propia obra, quedando incluidos en este concepto los gastos correlativos de intereses y comisiones por contratación de créditos o empréstitos que se hubieren destinado al financiamiento de la misma obra, así como el cinco por ciento a que se refiere el artículo anterior, por lo que el monto total de la contribución especial no excederá de los conceptos antes citados.

Artículo 358. Cuando para la ejecución de obras por el sistema de acción urbanística por plusvalía se requiera la expropiación de bienes de propiedad privada, el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano solicitará al Gobernador del Estado y éste acordará, si es procedente, la expropiación por causa de utilidad pública en los términos de la ley de la materia.

Artículo 359. La resolución expropiatoria deberá limitarse a los predios o fracciones de ellos, que se requieran para el desarrollo de las acciones autorizadas, conforme al Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo.

Artículo 360. La resolución definitiva que el Titular del Poder Ejecutivo del Estado pronuncie en el procedimiento expropiatorio, surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Artículo 361. Los contratos de arrendamiento, comodato o cualquier otro traslativo de uso o que genere posesión derivada, respecto de los inmuebles que sean expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación, quedarán rescindidos de pleno derecho desde que surta efectos la resolución del Ejecutivo Estatal.

Artículo 362. Igualmente quedarán rescindidos los contratos de arrendamiento, comodato, traslativos de uso o que generen posesión derivada de predios y fincas ubicados dentro de la zona de beneficio de una obra autorizada mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía. Los efectos de la rescisión comenzarán a partir del día siguiente de la publicación del acuerdo que autorice el Proyecto Definitivo de Urbanización en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

No quedarán rescindidos los contratos mencionados en el párrafo que antecede, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

I. Que el propietario no se proponga obtener la desocupación del inmueble para proceder a su reconstrucción inmediata y total; y

II. Que el inquilino convenga en un aumento de renta equivalente al uno por ciento mensual sobre la porción de la Contribución Especial de Plusvalía, que proporcionalmente corresponda al local arrendado.

Cuando los propietarios invoquen en controversia judicial el hecho a que alude la fracción I, se aplicará en lo conducente lo establecido en el Código Civil del Estado, en relación con los motivos de excepción de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

Artículo 363. Las diligencias judiciales que promueva el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, se iniciarán por la demanda en la que se solicite la posesión inmediata de los bienes expropiados para ejecutar obras de urbanización y edificación mediante el sistema de acción urbanística por plusvalía.

Recibida la demanda, el Juez ordenará de plano se dé posesión de los inmuebles a que se refiere el párrafo que antecede, salvo el caso del artículo siguiente.

Artículo 364. Si los bienes se encuentran ocupados, la autoridad judicial, a petición del Consejo de Estatal de Desarrollo Urbano y previa audiencia del afectado, concederá un plazo improrrogable de un mes para la desocupación y transcurrido el término, procederá al lanzamiento.

Artículo 365. El procedimiento judicial de indemnización no impedirá que se realice la demolición de las construcciones y el acondicionamiento de los bienes expropiados o afectados, cuando la autoridad haya tomado posesión de los mismos.

Artículo 366. El obligado al pago de una contribución especial de plusvalía podrá optar por la compensación, cuando simultáneamente tenga el carácter de acreedor frente a la misma autoridad, por concepto de indemnización por expropiación de predios y fincas, hasta el límite del crédito de menor cuantía.

CAPITULO VIII

De las bases para determinar la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 367. Se consideran bases técnicas generales, a fin de lograr una derrama equitativa del costo de la obra mediante la Contribución Especial de Plusvalía sobre los predios ubicados en la zona de beneficio:

I. La superficie de cada predio;

II. La longitud de los frentes a calles o plazas;

III. La distancia del predio al foco o eje de la obra;

IV. La influencia de la obra sobre su rentabilidad y valor comercial;

V. El uso del predio; y

VI. Todos los demás datos determinantes en el incremento de valor y mejoría de la propiedad objeto de la contribución especial.

Artículo 368. Cuando se trate de obras de rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de las vías públicas ya existentes, por regla general la contribución especial se calculará por unidad de metro cuadrado de superficie de los predios, sin tomar en consideración las construcciones que puedan existir sobre ellos y será tanto más elevada, en la medida en que sea menor la distancia del predio de que se trate al eje de la obra.

La distancia para los fines del cálculo de la contribución especial, se medirá del centro geométrico de cada predio al eje de la vía pública de que se trate. En los predios que tengan frente a la misma, la medición se hará sobre la perpendicular al eje. En los demás casos la medición se hará siguiendo la línea más corta sobre los ejes de las calles que conduzcan a la vía pública.

Artículo 369. Tratándose de acciones de infraestructura y equipamientos especiales que impliquen un mejoramiento general a los predios comprendidos en la zona de beneficio, independientemente de la ubicación de las obras, como colectores, acueductos, parques urbanos, unidades deportivas y otras análogas, la derrama se calculará en base a la superficie de los predios beneficiados, conforme el Plan Parcial de Urbanización y el Proyecto Definitivo de Urbanización donde se autoricen.

Artículo 370. Para determinar la cantidad líquida que por contribución especial corresponda a cada predio, deberá multiplicarse su superficie por la tarifa que por metro cuadrado le corresponda, según la diversa zonificación en función de las normas técnicas que señala esta Ley y el plan parcial correspondiente.

Artículo 371. Respecto de los predios de superficie irregular deberá tomarse en consideración los ancones, el fondo excedente de veinticinco metros, la medida de los frentes, la desproporción de éstos y el fondo, los ángulos de apertura inferior y superior a noventa grados y, en general, todas las características físicas que permitan definir la superficie que deberá quedar afectada a la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 372. En los predios con frente a dos vías públicas opuestas, se harán operaciones conforme al artículo anterior, dividiéndolos por una línea media entre ambos frentes.

Artículo 373. Cuando varios predios pertenecientes al mismo propietario comprendan la superficie total de una manzana, para verificar el cálculo a que se refiere el artículo 370 que antecede, la superficie se dividirá en cuatro fracciones mediante el trazo de una línea media entre los frentes opuestos.

Artículo 374. A fin de lograr la máxima equidad y proporcionalidad en la derrama del costo de la obra a través de la contribución especial en los casos de que se ocupan los artículos 368 al 373 anteriores, la liquidación de predios en esquina, se incrementará en un treinta, en un veinte o en un diez por ciento según que la esquina sea considerada como comercial de primer orden, comercial de segundo orden o no comercial.

CAPITULO IX

De las bases para el pago y recaudación de la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 375. La Contribución Especial de Plusvalía se pagará en el número de exhibiciones bimestrales que señale la Ley que la establezca.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes a aquél en que hubiere quedado firme la liquidación correspondiente; computándose el término a partir del día siguiente al de la notificación al causante.

El primer pago deberá efectuarse dentro de los treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación de la liquidación.

Artículo 376. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano proyectará las operaciones de cálculo para la individualización de la contribución especial con base en la Ley que establezca la Contribución Especial de Plusvalía de que se trate y de las normas generales de la presente Ley. La proposición que haga el Consejo Estatal de la cantidad que deba pagarse por cada predio objeto de la contribución especial, será remitida al Ayuntamiento o ayuntamientos interesados para su aprobación definitiva.

Artículo 377. Corresponderá a las dependencias encargadas de la Hacienda Municipal la notificación al causante, la recaudación y todos los trámites relativos para hacer efectiva la Contribución Especial de Plusvalía.

Artículo 378. La Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal que corresponda procederá a notificar en forma personal la liquidación, misma que deberá contener al menos:

- I. Nombre del propietario;
- II. Ubicación del predio;
- III. Fundamentación y motivación;
- IV. Superficie del predio;
- V. Superficie afecta a la contribución especial;
- VI. Distancia al eje de la vía pública;
- VII. Tarifa por metro cuadrado;
- VIII. Importe líquido total de la contribución especial; e
- IX. Importe de cada pago bimestral.

Artículo 379. En el caso de que el contribuyente se inconforme contra la liquidación a que se refiere el artículo anterior, podrá recurrirla y solicitar la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal y de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

En todo lo referente a recargos, embargos, remates y demás consecuencias de ejecución, se estará a lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 380. Los causantes que voluntariamente renuncien a los plazos fijados en su liquidación para el pago de la contribución especial y lo cubran de contado, tendrán derecho a una bonificación equivalente a la parte proporcional que pudiera corresponderles en el financiamiento de la obra.

Artículo 381. Si al terminarse las obras resultaren excedentes en la recaudación de la contribución especial, se reintegrará a los causantes en forma proporcional al monto que hayan cubierto.

Lo anterior se comunicará al causante para que en un término de seis meses tramite la devolución correspondiente; si el causante no realiza este trámite dentro del término antes mencionado, las cantidades respectivas ingresarán a la Hacienda Municipal, debiéndose destinar a obras de interés social.

Artículo 382. Los notarios no autorizarán el primer testimonio, ni los encargados del Registro Público de la Propiedad y de las oficinas catastrales, inscribirán actos, convenios o contratos sobre derechos reales respecto de inmuebles afectos a la Contribución Especial de Plusvalía, a menos que previamente los interesados comprueben que están al corriente en el pago de la misma, o que han garantizado el interés fiscal en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

CAPITULO X

De la acción urbanística por asociación de interés público.

Artículo 383. La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.

Artículo 384. Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

I. Los propietarios o dependencias públicas interesadas en la ejecución de las obras, promoverán se integre el estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;

II. Este estudio será elaborado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o en su caso, por los propietarios o dependencias públicas interesadas, quienes deberán presentarlo ante el Consejo para su revisión y aprobación;

III. Con base en el estudio aprobado por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, en su caso se podrá formalizar el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios y el Ayuntamiento; y

IV. El convenio a que se refiere la fracción anterior podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva.

(N. DE E., EN EL DECRETO DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY, NO SE DEROGA EXPRESAMENTE ESTA FRACCION)

V. Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desafectación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la Ley Agraria.

Artículo 385. El convenio a que se refiere la fracción III del artículo que antecede, contendrá:

I. Las fechas y transcripciones de los puntos resolutive de los siguientes acuerdos:

a) Del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, autorizando el estudio a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

b) Del Ayuntamiento, donde se autorice la coordinación con el Estado y la asociación con los propietarios, para promover las obras de urbanización propuestas; y

c) De la Asamblea del Ejido, cuando la acción urbanística tenga por objeto tierras en propiedad social.

II. La descripción precisa de las áreas y predios objeto de la acción urbanística;

III. La referencia a los instrumentos legales que acreditan la propiedad de las áreas y predios y la personalidad jurídica de quienes participen;

IV. Cuando las áreas y predios procedan del régimen de propiedad social, las fechas y transcripción de los puntos resolutive de los siguientes acuerdos, autorizados conforme las disposiciones de la Ley Agraria:

a) De la Asamblea del núcleo de población donde autorice a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley Agraria;

b) De la Asamblea o los titulares de derechos agrarios, aceptando aportar las áreas y predios para la realización de la acción urbanística, conforme las modalidades y condiciones estipuladas en el Convenio; y

c) De la Asamblea, donde autorice la aportación de tierras al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, de conformidad a las disposiciones de la Ley Agraria;

V. Las cláusulas relativas al ejercicio del derecho de preferencia previsto en los artículos 151 y 153 del presente ordenamiento o su transferencia, conforme a las estipulaciones del Convenio;

VI. Los usos y destinos, las modalidades, características y demás aspectos de tipo técnico de la urbanización, conforme al Reglamento Estatal de Zonificación y en particular, a la determinación de reserva urbana en donde estén incluidas las áreas y predios;

VII. Las obligaciones que asuman las partes; y en su caso;

VIII. La constitución de garantías o fideicomisos a fin de asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el aprovechamiento de los predios urbanizados y el cumplimiento de las obligaciones a favor de los propietarios que aportaron las áreas o predios, en particular, cuando en el Convenio participen ejidos o grupos de titulares de derechos agrarios; y

IX. En su caso, el acuerdo relativo a la constitución de la asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva.

CAPITULO XI

De la acción urbanística por objetivo social.

Artículo 386. La asociación, organismo o entidad a que se refiere la fracción IV del artículo 384 que antecede, se integrará conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. Se constituirá en la forma legal que le corresponda como asociación, organismo o entidad, con personalidad jurídica propia para adquirir bienes y celebrar los actos jurídicos que requiera conforme a su objeto y finalidad;

II. Tendrá por objeto la gestión urbana integral del área de reserva, para lo cual realizará los estudios, proyectos y obras que resulten necesarios, para su urbanización y edificación, en su caso;

III. Formarán parte de la asociación, organismo o entidad los titulares de los predios comprendidos en el área de reserva y el Ayuntamiento del Municipio donde se localice el área de reserva por desarrollar;

IV. Adicionalmente podrán formar parte:

a) El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

b) Los organismos públicos o las personas jurídicas privadas, interesadas en el desarrollo del área de reserva;

c) Las personas públicas o privadas que aporten los recursos económicos para financiar los proyectos; y

d) Las personas que propongan aportar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento y en su caso, las edificaciones;

V. Las aportaciones a la asociación, organismo o entidad de predios, obras y financiamiento, se valorarán y cuantificarán en forma de acciones;

VI. El Ayuntamiento podrá aportar al desarrollo del proyecto, los recursos que se generen por concepto de contribuciones inmobiliarias o garantías de la permuta de áreas de cesión para destinos; .

VII. Las personas que aporten recursos a la asociación, organismo o entidad, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios, fincas o unidades que se generen al desarrollar el área de reserva, en el orden y por la cantidad que se especifique al aceptar y cuantificar su aportación;

VIII. La recuperación de las aportaciones y los beneficios que se generen para los integrantes, se hará en efectivo o bienes inmuebles, en forma parcial o total durante el desarrollo del proyecto o al liquidarse la asociación, organismo o entidad;

IX. La asociación, organismo o entidad no tendrá fines de lucro. Si al concluir los proyectos de la gestión quedan bienes remanentes, éstos se transferirán al Consejo Estatal de Desarrollo Urbano o al Ayuntamiento, conforme el acuerdo de liquidación;

X. El Ayuntamiento tomará los acuerdos necesarios a fin de realizar los fines y aplicar las disposiciones del plan parcial de urbanización del área de gestión urbana integral; y agilizar los procedimientos para emitir los dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos relativos al proyecto, a través de su representante en la asociación, organismo o entidad;

XI. Los integrantes de la asociación, organismo o entidad constituirán la asamblea general, con la participación que se especifique al constituir la, conforme a sus aportaciones;

XII. El consejo de administración o junta de gobierno de la asociación, organismo o entidad será su órgano (sic) representación y responsable de ejecutar los acuerdos de la asamblea general, con las atribuciones que se especifiquen en el acto de constitución ;

XIII. La propuesta para identificar un área de gestión urbana integral y constituir la asociación, organismo o entidad correspondiente, se hará por las personas a quienes se refiere las fracciones III y IV de este artículo, en el proyecto del plan parcial de urbanización; y

XIV. La asociación, organismo o entidad se regirá por las normas reglamentarias generales que emita el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, que se integrarán a su acta constitutiva, así como las disposiciones específicas que se acuerden al constituir la.

Artículo 387. La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los ayuntamientos, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, conforme a las siguientes disposiciones generales:

I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento es responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular;

II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los titulares de los predios y fincas, en la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;

III. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización; y

IV. El Proyecto Definitivo será elaborado por el Gobierno Municipal, el Gobierno del Estado, el organismo público que promueva la urbanización o por la asociación de vecinos que integren los titulares de los predios.

Artículo 388. Toda acción urbanística por objetivo social, se gestionará y ejecutará con participación del Gobierno del Estado o del Municipio, conforme a las siguientes normas:

I. Se realizará por iniciativa de los gobiernos estatal y municipales, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones;

II. Los gobiernos estatal y municipales podrán atender a las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de vecinos, soliciten este tipo de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlos;

III. La participación en este sistema de acción urbanística del Gobierno Estatal o Municipal tendrá el propósito de garantizar a los adquirentes por medio de la gestión pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, el otorgamiento de un valor social a los terrenos y en general, cumplir con su objetivo; y

IV. Se informará y asesorará a los adquirentes respecto de los sistemas técnicos de autoconstrucción que se propongan aplicar.

Artículo 389. Para promover una acción urbanística de objetivo social será necesario:

I. Realizar los estudios que la fundamenten, tanto en lo económico y social, como en lo relativo a la posibilidad de urbanizar los terrenos donde se proyecte el desarrollo, en relación con los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, entre otros;

II. Con base a estos estudios, el Ayuntamiento tomará la decisión en un plazo no mayor de 30 días de autorizar la urbanización bajo este sistema;

III. Aprobado el estudio, el Ayuntamiento dispondrá se expida el Plan Parcial de Urbanización y su proyecto definitivo, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán, como también las obras complementarias que integran una urbanización popular completa;

IV. Las obras mínimas que se exigirán son las siguientes:

a) Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas;

V. Realizadas las obras mínimas conforme al Plan Parcial y su proyecto definitivo, la Dependencia Municipal procederá a su recepción levantando el acta respectiva; y

VI. Una vez que la Dependencia Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas, se podrá proceder a ocupar los predios.

Artículo 390. Las obras faltantes de urbanización que estén programadas a realizarse en forma progresiva se llevarán a cabo en los términos del convenio que al efecto celebre la autoridad gestora de la obra con los adquirentes de lotes.

Los adquirentes de lotes quedarán obligados a formar parte de la asociación de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

Artículo 391. La asociación de vecinos, previa autorización del Ayuntamiento, podrá solicitar al Consejo de Colaboración Municipal que concluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de lotes.

El Consejo de Colaboración Municipal y el Ayuntamiento acordarán en este caso el porcentaje, que por concepto de gastos supervisión y control que percibirá el primero sobre el monto de las obras que se ejecuten, considerando el objetivo social de las mismas.

Artículo 392. Mientras las obras de urbanización no estén concluidas, conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, la Dependencia Municipal no levantará el acta final de recepción de obras.

Artículo 393. Los propietarios de lotes en un desarrollo progresivo o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva. Este hecho deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 394. Cuando las obras de urbanización progresiva se concluyan satisfactoriamente, de conformidad con las regulaciones en la materia, se levantará el acta final de recepción de obras por parte de la Dependencia Municipal, quien informará al Registro Público de la Propiedad que corresponda, para el efecto de cancelar las inscripciones previstas en el artículo anterior.

CAPITULO XII

De la acción urbanística pública.

Artículo 395. La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.

Artículo 396. Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes o en su caso, los que se elaboren y autoricen de conformidad a los artículos 88 y 89 de esta Ley y los correspondientes Proyectos Definitivos de Urbanización.

Artículo 397. Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación.

TITULO SEPTIMO

De las medidas de seguridad, responsabilidades, sanciones y defensa de los particulares.

CAPITULO I

De las normas aplicables al procedimiento administrativo.

Artículo 398. Los actos administrativos definitivos normados en la presente Ley, así como en los reglamentos estatales y municipales que se emitan con base en sus disposiciones, se clasifican en:

I. Actos declarativos: los actos definitivos que sólo reconocen sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resultan necesarios para la realización de algún trámite o acto administrativo; tales como certificaciones, dictámenes técnicos, actos registrales, expedición de constancias, contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo o análogos, como son:

- a) El dictamen de uso del suelo;
- b) El dictamen de trazo, uso y destinos específicos;
- c) El dictamen técnico que establece la procedencia de autorizar el Plan Parcial de Urbanización;

- d) El acuerdo que determina la procedencia para realizar la entrega y recepción de obras de urbanización;
- e) El dictamen técnico que declara procedente autorizar el Proyecto Definitivo de Urbanización;
- f) El certificado de habitabilidad; y
- g) Los demás dictámenes y certificaciones previstos en la presente Ley.

II. Actos regulativos: aquellos por virtud de los cuales la autoridad permite a un administrado determinado el ejercicio de alguna actividad que se encuentra regulada por una ley o reglamento; tales como: permisos, licencias, autorizaciones o análogos, como son:

- a) La autorización de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y la zonificación contenida en los mismos, donde se determinan los usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población;
- b) La autorización del plan parcial de urbanización;
- c) La autorización del proyecto definitivo de urbanización;
- b) La autorización, licencia o permiso de urbanización;
- e) La autorización del proyecto de edificación;
- f) La autorización, licencia o permiso de construcción o edificación;
- g) Las autorizaciones, licencias o permisos de subdivisión o relotificaciones; y
- h) Los (sic) demás autorizaciones, licencias y permisos regulados por la presente Ley.

Artículo 399. Los plazos y términos se fijarán y computarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Para realizar los actos administrativos definitivos o procedimentales se observarán los plazos y términos que se establecen en la presente Ley;
- II. Cuando se omita en esta Ley establecer el término o plazo para emitir o realizar un acto administrativo, se aplicarán los previstos en forma supletoria por la *Ley del Procedimiento Administrativo*; y
- III. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas que establece la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 400. Las disposiciones de la *Ley del Procedimiento Administrativo* serán aplicables a:

- I. Los medios, forma, plazo y términos para notificar las resoluciones que afecten los intereses de los promoventes, emitidas en los procedimientos administrativos normados por esta Ley y los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones;
- II. Las visitas de verificación;
- III. Las visitas de inspección;
- IV. La determinación y aplicación de medidas de seguridad;
- V. La determinación de infracciones;

VI. La imposición de sanciones administrativas; y

VII. Los recursos administrativos y procesos jurisdiccionales para la defensa de las personas a quienes afecten las resoluciones que se indican en la fracción I de este mismo artículo.

Artículo 401. Son autoridades competentes para determinar y ejecutar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones administrativas previstas en esta Ley:

I. El Gobernador del Estado y la Secretaría, en el ámbito de competencia de las autoridades estatales; y

II. Los ayuntamientos y los presidentes municipales.

Las autoridades competentes, tanto para aplicar sanciones como para determinar y ejecutar medidas de seguridad, deberán fundar y motivar su resolución, notificarla personalmente y conceder previa audiencia al interesado.

Artículo 402. En el procedimiento para determinar y ejecutar medidas de seguridad, como para aplicar sanciones administrativas, se observarán las siguientes reglas:

I. Las autoridades competentes, a petición de parte o de oficio, resolverán administrativamente sobre la ejecución de las medidas de seguridad y respecto a la imposición de las sanciones definidas en esta Ley;

II. Esta resolución expresará sus fundamentos y motivación; y será comunicada en forma personal a quienes se señale como responsables;

III. La determinación de la responsabilidad será precisada, en su caso, por dictamen de peritos nombrados por el ayuntamiento que corresponda, por la Secretaría, por la parte agraviada y por él o los presuntos responsables que deberán ser oídos en el procedimiento;

IV. Los peritos emitirán su dictamen conjunta o separadamente. En caso necesario, la autoridad competente nombrará un perito tercero en discordia;

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de revisión previsto en este título;

VI. Todo lo relativo a daños y perjuicios se decretará por la autoridad judicial, observando las disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles del Estado; y

VII. Las resoluciones que impongan sanciones pecuniarias se comunicarán a la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal que corresponda, para su ejecución.

Artículo 403. Si las circunstancias del caso así lo exigen, podrán ejecutarse las medidas de seguridad que se determinen, y simultáneamente, podrán imponerse sanciones a los infractores.

Artículo 404. Si en el procedimiento que sigan las autoridades para ejecutar las medidas de seguridad e imponer las sanciones administrativas previstas en esta Ley, toman conocimiento de actos u omisiones que puedan integrar delitos, formularán la denuncia correspondiente al Ministerio Público. También harán del conocimiento de otras autoridades los hechos que correspondan a la esfera de su competencia, para la aplicación de las sanciones determinadas en otros ordenamientos.

CAPITULO II

De las responsabilidades.

Artículo 405. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

I. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que no se ajusten a los decretos,

programas, planes, la zonificación o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado;

II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones de los artículos 166, 167, 168, 329 y 382 de esta Ley;

III. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados; y

IV. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a esta Ley, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.

Artículo 406. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación de la presente Ley, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;

II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en esta Ley. los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la *Ley del Procedimiento Administrativo*;

III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;

IV. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación; o

V. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

Artículo 407. Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en los artículos 405 y 406 anteriores, serán sancionados conforme las disposiciones de la *Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado*.

Artículo 408. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios:

I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios, sin acatar las disposiciones establecidas en los artículos 168, 299, 329 y 382 de la presente Ley;

II. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas, sin acatar las disposiciones establecidas en la presente Ley; y

III. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación de las disposiciones de la presente Ley, sus reglamentos y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 409. Los responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados por el Ejecutivo Estatal conforme las disposiciones de la *Ley del Notariado*.

CAPITULO III

De las medidas de seguridad.

Artículo 410. Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 411. Se consideran como medidas de seguridad:

I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en la presente Ley;

IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de esta Ley y demás ordenamientos aplicables; y

VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 412. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano.

CAPITULO IV

De las sanciones.

Artículo 413. Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos, los programas, planes, la zonificación, decretos, acuerdos y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, pudiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Artículo 414. Las sanciones podrán consistir en:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en esta Ley, el Reglamento Estatal de Zonificación y los Reglamentos Municipales aplicables;

II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en los artículos 166 y 167 de este ordenamiento;

III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;

IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de esta Ley;

VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;

VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;

VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en el artículo 300 de esta Ley;

IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen (sic) los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en

materia de administración pública municipal y la *Ley del Procedimiento Administrativo*; y

X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco.

Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es la que se indica en el artículo 272 y en el artículo 300 de esta Ley.

Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de esta Ley, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 415. La nulidad de un acto administrativo puede ser invocada por el administrado a través del recurso de revisión previsto en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 416. La declaración de las nulidades de actos definitivos que contravengan las disposiciones de esta Ley, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

I. La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo 414 que antecede, será decretada conforme el procedimiento previsto en la *Ley de Justicia Administrativa* del Estado de Jalisco; y

II. La nulidad a que se refiere la fracción II del artículo 414, será decretada por la autoridad judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V; sus consecuencias serán determinadas conforme al Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

CAPITULO V

De la defensa de los particulares.

Artículo 417. Cuando la declaración de nulidad del acto traslativo de dominio se demande por el adquirente o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano en su representación, el perjudicado tendrá derecho a reclamar el pago de daños y perjuicios.

Artículo 418. Los adquirentes de lotes, terrenos, predios o fincas tendrán derecho de acción para requerir al urbanizador o al ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, de acuerdo con la modalidad de la acción urbanística, los proyectos autorizados y los convenios o contratos que se hayan celebrado, respecto de los cuales se autorizó su enajenación y su urbanización en los casos y supuestos previstos por el Art. 300 de esta Ley.

Artículo 419. Para los efectos del Código Penal del Estado, la autorización expresa de la autoridad municipal competente para realizar enajenaciones de terrenos, es *el acuerdo* que se indica en el artículo 272 o en su caso, la resolución prevista en la fracción II del artículo 300 de esta Ley.

Artículo 420. Se concede acción a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para:

I. Solicitar se determinen las infracciones o responsabilidades y se apliquen las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 405 al 409, 413, 414, 416 y 419 que anteceden; y

II. Tramitar los procedimientos y obtener se declaren estas nulidades previstas en el artículo 416 que antecede.

Artículo 421. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de esta Ley y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 422. Procede el recurso de *revisión*:

I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que esta Ley se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en esta Ley y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de esta Ley, decretos, programas y planes de desarrollo urbano, la zonificación y reglamentos vigentes;

IV. Contra la decisión del Ejecutivo Estatal, que niegue la publicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano; y

V. En los demás supuestos previstos en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 423. El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Artículo 424. La *negativa ficta* en los casos previstos en la presente Ley, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 425. La declaración de que operó la *afirmativa ficta* en los supuestos previsto (sic) en la *Ley del Procedimiento Administrativo* y en este ordenamiento, se tramitará mediante el procedimiento que establezca la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

Artículo 426. En el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, será requisito de procedencia para la declaración, el dictamen del perito responsable donde se establezca que la acción de urbanización o edificación respecto de la cual se promovió el acto administrativo, está acorde a las disposiciones de zonificación y edificación aplicables.

Artículo 427. El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmarse por el recurrente o por su representante debidamente acreditado. Los escritos deberán indicar:

I. El nombre y domicilio del recurrente y, en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;

II. El interés específico que le asiste;

III. La autoridad o autoridades responsables;

IV. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interposición del recurso;

V. La fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver;

VI. Los documentos que el recurrente ofrezca como pruebas, en particular la solicitud dirigida al Ayuntamiento, en el caso previsto en el artículo 230 de esta Ley; y

VII. El lugar y fecha de la promoción.

Artículo 428. El Tribunal de lo Administrativo en el procedimiento de declaración de la *afirmativa ficta*, cuando se advierta que las acciones de urbanización y edificación se proponen realizarlas en sitios, predios, fincas o elementos afectos al Patrimonio Cultural del Estado, de oficio dará vista a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y le solicitará emita su opinión respecto al dictamen del perito responsable.

Artículo 429. El propio Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es competente para:

I. Resolver los juicios respecto al monto de las indemnizaciones en los casos de expropiación por causa de utilidad pública, conforme la ley de la materia; y

II. Decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

TITULO OCTAVO

De la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

CAPITULO I

De la integración y las atribuciones de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Artículo 430. Se deroga

Artículo 431. Se deroga.

Artículo 432. Se deroga.

Artículo 433. Se deroga

Artículo 434. Se deroga.

Artículo 435. Se deroga.

CAPITULO II

De la representación en defensa de los particulares.

Artículo 436. Se deroga.

Artículo 437. Se deroga.

Artículo 438. Se deroga.

Artículo 439. Se deroga.

Artículo 440. Se deroga.

CAPITULO III

De la defensa del Patrimonio Cultural del Estado.

Artículo 441. Se deroga.

Artículo 442. Se deroga.

Artículo 443. Se deroga.

Artículo 444. Se deroga.

Artículo 445. Se deroga.

Artículo 446. Se deroga.

Artículo 447. Se deroga.

Artículo 448. Se deroga.

Artículo 449. Se deroga.

Artículo 450. Se deroga.

TRANSITORIOS

Primero. La presente Ley entrará en vigor dos meses después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Se deroga el Decreto 9580 publicado el 28 de julio de 1977 que contiene la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, salvo los casos previstos en el transitorio sexto.

Tercero. Los planes de desarrollo urbano que actualmente se encuentren en cualquier etapa de su procedimiento de expedición, serán revisados por las autoridades correspondientes, para autorizarlos conforme a las competencias y los procedimientos definidos en la presente Ley.

Cuarto. El Ejecutivo Estatal proveerá lo necesario a fin de integrar el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, conforme a las disposiciones de los artículos 28 al 34 del presente ordenamiento.

Quinto. En los municipios donde no esté constituido el Consejo de Colaboración Municipal, los ayuntamientos procederán a integrarlo en el término de seis meses a partir de la fecha en que entre en vigor el presente ordenamiento, conforme a las bases establecidas en los artículos 37 al 40 de esta Ley.

Integrado el Consejo de Colaboración Municipal procederá a elaborar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta Ley, para someterlo a autorización del Cabildo.

Sexto. Los Consejos de Colaboración Municipal que estén constituidos y en funcionamiento, seguirán integrados conforme las disposiciones del Capítulo I del Título Sexto de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, que se deroga conforme al segundo transitorio.

Los ayuntamientos y los consejos de colaboración dispondrán de un término de seis meses, a partir de la fecha en que entre en vigor la presente ley, para elaborar y autorizar el reglamento previsto en la fracción XIV del artículo 40 de esta ley y conforme a sus disposiciones, proceder a reorganizar estos consejos.

Séptimo. El Gobernador del Estado y el Consejo de la Zona Metropolitana de Guadalajara, tomarán las acciones necesarias a fin de que se asuman las funciones y atribuciones previstas en los artículos 25 y 26 de esta ley, en el ordenamiento y regulación de la Zona Conurbada de Guadalajara.

Octavo. Se deroga el Decreto 9781 publicado el 14 de septiembre de 1978, que autoriza la declaratoria del establecimiento formal de la Región y Zona Conurbada de Guadalajara y que determina para las mismas el régimen de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos.

Noveno. Se deroga el Decreto 8466 publicado el 13 de febrero de 1969 que contiene la Ley Estatal de Fraccionamientos. En tanto el Gobernador del Estado expida el Reglamento Estatal de Zonificación, previsto en el artículo 132 de la presente Ley, para autorizar las acciones urbanísticas correspondientes, se aplicarán los criterios de clasificación de fraccionamientos, las normas de diseño contenidas en el Capítulo I de la Ley Estatal que se deroga en el artículo anterior y las disposiciones relativas a las áreas de cesión para destinos y equipamiento urbano que deben proveer los urbanizadores.

Décimo. Las obligaciones que establece la presente Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se

registren las correspondientes declaratorias de usos, destinos y reservas de un centro de población, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de la zonificación de un centro de población o una zona del mismo, para esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco.

Décimo primero. Los fraccionamientos y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor esta ley se encuentran en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes que se derogan en los artículos segundo y octavo transitorios.

Décimo segundo. Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente ley.

Décimo tercero. Los ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción en el plazo de un año a partir de la vigencia de esta Ley, autorizando las normas de diseño previstas en el artículo 283 de esta Ley, que faciliten las actividades a las personas con limitaciones físicas.

Décimo cuarto. La Procuraduría de Desarrollo Urbano asumirá sus funciones a partir de la fecha en que su titular, una vez designado por el Congreso del Estado, tome la protesta de Ley.

Décimo quinto. Las asociaciones de usuarios legalmente constituidas según el Decreto 5873 del H. Congreso del Estado, continuarán en funciones en tanto se expiden las disposiciones que establecerán las bases orgánicas y atribuciones de las asociaciones de vecinos, en la Ley Orgánica Municipal Reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

Décimo sexto. Se establece un periodo de transición, a partir de la vigencia de esta ley hasta el 31 de diciembre de 1993, para realizar las acciones legislativas y administrativas necesarias, a fin de instrumentar los procedimientos de autorización de obras de urbanización y edificación previstos en el Título Quinto "De la Acción Urbanística", por parte de los gobiernos municipales.

Décimo séptimo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

SALON DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

Diputado Presidente
Juan Delgado Navarro
Diputado Secretario
Roberto Franco Loza
Diputado Secretario
Rafael Vázquez de la Torre.

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

Dado en Palacio del Poder Ejecutivo del Estado a los nueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.

El Gobernador Interino del Estado
Lic. Carlos Rivera Aceves

El Secretario General de Gobierno
Lic. José Luis Leal Sanabria

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 17128

Primero. El presente decreto entrará en vigor un mes después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Las obligaciones que establece esta Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se registren los correspondientes planes o programas de desarrollo urbano, ya sea en forma total o para una zona específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de la zonificación de un centro de población o una zona del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Tercero. La fecha a partir de la cual se haga efectiva la obligación de los notarios y registradores a que se refiere el artículo 168 de esta Ley, se fijará en acuerdo expreso que se faculta a emitir al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y que deberá publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Cuarto. Los fraccionamientos y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al inicio de su procedimiento de autorización.

Quinto. Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

Sexto. En tanto se expida en la ley estatal en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente el procedimiento para formular, aprobar y publicar el programa de ordenamiento ecológico local, los ayuntamientos podrán expedir estos programas, conforme el procedimiento previsto en esta Ley, a efecto de formular, aprobar y publicar el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Séptimo. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 18452

Primero. El presente Decreto entrará en vigor quince días después de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Al momento de entrar en vigor el presente Decreto, se aplicarán las normas de la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios*, para el ámbito material de la presente Ley y conforme a las disposiciones del presente Decreto.

Tercero. Las obligaciones que establece esta Ley a cargo del Registro Público de la Propiedad y de los notarios, se harán efectivas a partir del momento en que se registren los correspondientes planes o programas de desarrollo urbano, ya sea en forma total o para un área específica del mismo. El Registro Público de la Propiedad cuando practique por primera vez el registro de un plan o programa municipal de desarrollo urbano donde se determine la zonificación de un centro de población o un área del mismo, por esa única ocasión, informará mediante oficio al Consejo de Notarios. Esta comunicación deberá ser publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Cuarto. La fecha a partir de la cual se haga efectiva la obligación de los notarios y registradores a que se refiere el artículo 168 de esta Ley, se fijará en acuerdo expreso que se faculta a emitir al Titular del Poder Ejecutivo del Estado y que deberá publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Quinto. En tanto se emite el acuerdo a que se refiere el artículo anterior, el certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las

determinaciones de usos, destinos y reserva, se suplirá con el *dictamen de usos y destinos* o el *dictamen de trazo, usos y destinos específicos* a que se refiere el artículo 176 de esta Ley.

Sexto. Los fraccionamientos, condominios y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor este Decreto se encuentren en cualquier fase de autorización o ejecución, seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al momento de iniciar su procedimiento de autorización o ejecución.

Las controversias que se presenten en el desarrollo de estos procedimientos, se resolverán aplicando las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley y las normas a que se refiere el artículo segundo transitorio que antecede.

Séptimo. Los urbanizadores que estén tramitando la autorización de acciones urbanísticas, podrán optar por continuar su procedimiento, o bien, presentar una nueva solicitud conforme las disposiciones de la presente Ley.

Octavo. Para los efectos de los artículos Sexto y Séptimo que anteceden en relación con los artículos 6 fracciones XXI, XXVI y XXVII, 12 fracción XXIII, 140 párrafo segundo, 203 fracción I, 207 al 211, 249, 270 al 272, 298 fracción II y 394, que se reforman en el presente decreto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Los actos de incorporación o reincorporación pendientes de autorizar, serán acordados por la Dependencia Municipal como se dispone en los artículos 270 al 272 reformados en este Decreto;

II. No será obligatorio realizar la publicación prevista en la fracción II del artículo 298;

III. Corresponde al Ayuntamiento acreditar o probar que un predio intraurbano, no cuenta con la incorporación o reincorporación municipal; y

IV. Salvo prueba en contrario que debe aportar el Ayuntamiento, se considera suelo urbanizado, con incorporación o reincorporación municipal, los predios respecto de los cuales opere alguno de los siguientes supuestos:

a) Se realizaron obras de urbanización y el Municipio administra los servicios públicos correspondientes;

c) Se hicieron los pagos que determinó el Ayuntamiento y se acordó como efecto, regularizar los predios o declararlos urbanos o incorporados; o

d) El Ayuntamiento clasificó el predio como urbano y durante cinco años, se pagó el impuesto predial correspondiente a esta clasificación.

Noveno. En tanto se expidan las disposiciones que regulen el procedimiento para formular, aprobar y publicar los programas de ordenamiento ecológico local, los municipios podrán expedir estos programas, conforme el procedimiento previsto en esta Ley, a efecto de formular, aprobar y publicar los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de urbanización.

Décimo. Las disposiciones los artículos 182 al 192 del Título Cuarto "*De la vivienda*" que se expidieron mediante el Decreto Número 15097 publicado en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" del 13 de julio de 1993, así como los programas expedidos en su aplicación, conservarán su vigencia hasta que se expida la ley estatal en materia de vivienda.

Décimo primero. Los ayuntamientos que hayan expedido registros de obra a efecto de autorizar edificaciones en suelo no urbanizado previo dictamen de factibilidad de su regularización, les otorgarán los efectos de licencias o permisos de construcción, conforme lo previsto en la fracción IV del artículo 284 de esta Ley.

Décimo segundo. En tanto el Congreso del Estado expide la ley donde se regule la integración y funcionamiento de la Procuraduría de Desarrollo Urbano prevista como autoridad en la fracción VI del artículo 7 y con la naturaleza y fines que se indican en el

artículo 15 de esta Ley, este organismo público dotado de plena autonomía y personalidad jurídica propia, operará conforme a las disposiciones de su reglamento, del Título Octavo y demás disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano.

Décimo tercero. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 19112.

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el mismo día que la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, previa su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO 19118.

Primero. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Segundo. Los programas o planes de desarrollo urbano y los planes parciales de urbanización que se hayan aprobado conforme las disposiciones de esta Ley, pero a la fecha de entrar en vigor el presente Decreto no se haya ordenado su publicación, ésta se realizará conforme las disposiciones que se reforman y adicionan.

Tercero. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

TABLA DE REFORMAS Y ADICIONES

DECRETO 17128.- **Reforma** los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 32, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 62, 64, 70, 71, 72, 74, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 985, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 110, 112, 115, 116, 117, 122, 124, 126, 128, 130, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 158, 161, 165, 166, 167, 168, 171, 174, 193, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 207, 208, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 224, 225, 226, 232, 234, 237, 243, 244, 249, 250, b, 255, 260, 261, 266, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 282, 296, 298, 300, 302, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 323, 324, 326, 327, 337, 346, 353, 385, 389, 394, 405, 406, 413, 414, 419, 429 y 433; **modifica** la denominación del Capítulo IV de la Ejecución de Programas y el Cumplimiento de las Normas de Zonificación del Título Tercero de la Zonificación de los Centros de Población; y la denominación del Capítulo V de la Subdivisión y Relotificación de Predios del Título Quinto de la Acción Urbanística, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, publicado en el periódico oficial El Estado de Jalisco el 17 de enero de 1998. Sec. II

DECRETO 17639.-Se adiciona la frac. XL al art. 6º., y se reforman y adicionan las fracciones I y II, así como un segundo párrafo al artículo 284, publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco el 5 de diciembre de 1998. Sec. V.

DECRETO 18183.- Se reforma el art. 250, segundo párrafo.
Sec. II.

DECRETO 18184.- Se reforma la fracción XXVI del art. 32. Sec.
II.

DECRETO 18435.-Se crea la Ley de Fomento a la Cultura; reforma y adiciona los arts. **12 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano**; y reforma el art. 53 de la Ley de Hacienda del Estado.-VETADO POR EL EJECUTIVO.

DECRETO 18452.- Se reforman y adicionan los artículos 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 40, 41, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 77, 78, 79, 82, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 126, 128, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 165, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 196, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 260, 261, 262, 263, 265, 266, 267, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 305, 315, 325, 338, 340, 377, 378, 379, 383, 384, 385, 386, 389, 392, 394, 398, 399, 400, 402, 406, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 428, 432, 433, 436, 437 y 440.-Sep. 9 de 2000. Sec. IV.

DECRETO 18673.- Reforma y adiciona los artículos 12 y 94.
Sección II.

DECRETO 18905.-**Se reforman** los arts. 93, 118, 201, 238, 245, 284, 289, 294 y 428; **se derogan** los arts. 430 a 450 de la Ley de Desarrollo Urbano; **se adiciona** la frac. XV y el último párrafo del art. 23 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; y se expide la **Ley Orgánica de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado**.-Mar.13 de 2001. Sec. VIII.

DECRETO 19112.- Se reforma el artículo 41.-Jul.21 de 2001. Sec. IV.

DECRETO 19118.-Se reforman los arts. 10 fracs. VI, VII y VIII, 11 fracs. VIII y IX, 12 frac. IV, 13 frac. III, 45, 46, 47, 74 fracs. IV, V y VI, 75, 92 frac. VII, 231 y 232.-Jul.28 de 2001. Sec. III.

DECRETO 19151.- Se reforman los artículos 168 último párrafo, 284 fracción I, 299, 300 y 414 último párrafo, y se adicionan los artículos 298 y 418.-Oct. 25 de 2001. Sec. III.

DECRETO 20888.- Se reforman los artículos 216 en su párrafo segundo y 286 en su párrafo segundo.- Marzo 10 de 2005, Sec. II.