El Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit representado por su XXXII Legislatura, decreta:

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como el cumplimiento de las obligaciones que tienen los Ayuntamientos; promoviendo, respetando, protegiendo y garantizando el pleno respeto a los derechos humanos;

II. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Ayuntamientos para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial;

III. Fijar las disposiciones para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Estado y los Ayuntamientos para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable y resiliente;

IV. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en las áreas de los centros de población;

V. Establecer las bases generales para que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos aseguren la congruencia de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial entre sí y con relación al Gran Plan Estatal y los planes municipales de desarrollo;

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

VII. Regular las normas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la ocupación y el aprovechamiento del territorio estatal, la urbanización y edificación de áreas y predios de propiedad pública, social o privada en la Entidad, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

VIII. Establecer las normas generales en materia de fraccionamientos, en complemento a lo establecido en la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit;

IX. Promover la redensificación de los centros de población y el control de su crecimiento, a fin de evitar la especulación y la expansión física en terrenos no aptos o no autorizados para el desarrollo urbano;

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

XI. Establecer las normas para preservar el patrimonio natural y cultural edificado del Estado, a través de la regulación y vigilancia por la Legislación y autoridades correspondientes;

XII. Determinar las atribuciones de las autoridades competentes, y de los órganos y organismos auxiliares en la aplicación de esta Ley;

XIII. Determinar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de esta Ley y sus instrumentos, así como fijar las correspondientes sanciones, y

XIV. Propiciar la participación ciudadana, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios colaborativos e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 2.- Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos, sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el Estado para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de estas condiciones.

Es obligación del Estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

Artículo 3.- La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y el ordenamiento territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por México en la materia, así como la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit;

II. Derecho a la Propiedad Urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

III. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales, así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, programas que determinan el desarrollo de las ciudades y territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

VII. Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IX. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

X. Sentido de Identidad. Fomentar, gestionar y coordinar las acciones tendientes a la preservación de aquellos bienes y/o áreas del patrimonio natural y cultural edificado del Estado que permiten definir a partir de la construcción histórica de identificadores y referentes identitarios, a un conjunto de características que le son propias a la sociedad Nayarita;

XI. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

XII. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución Jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Artículo 4.- Para los efectos de esta ley, se establecen las definiciones siguientes:

I. Acción urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos,

condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. Área de protección: delimitación espacial del patrimonio natural y/o cultural edificado del Estado que se considera dentro del sistema de planeación estatal, en específico sobre los planes de ordenamiento territorial, urbanización y de conservación de centros históricos, donde se localizan bienes, de tipo natural y cultural edificado de valor histórico, artístico y científico;

III. Áreas de donación: las cesiones gratuitas de terrenos con o sin edificaciones por parte de los fraccionadores o promotores a los municipios para infraestructura, equipamiento, vialidad, servicios, áreas verdes, de activación física, recreación y espacios abiertos en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones;

IV. Área urbanizable: territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los Programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

V. Área urbanizada: territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

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

VII. Asentamiento humano irregular: núcleos de población situados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;

VIII. Ayuntamiento: institución gubernamental facultada para gobernar y administrar el territorio municipal;

IX. Barrio: zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;

X. Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión futura y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de autoridad competente se provean para fundación de los mismos, conforme a las leyes aplicables;

XI. Ciclovía: es el nombre genérico dado al espacio reservado de forma exclusiva o compartida para el tránsito seguro de vehículos no motorizados a un lado de las calles, en camellones o paralelos a carreteras de acceso a las ciudades. También conocida como ciclo pista o carril bici;

XII. Coeficiente de Ocupación Del Suelo (Cos): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XIII. Coeficiente de Utilización del Suelo (Cus): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote o predio determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XIV. Consejo Estatal: el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XV. Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación: las comisiones de zonas metropolitanas o de conurbación que se establezcan en el Estado;

XVI. Consejo Municipal: el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente;

XVII. Conservación: conjunto de acciones y medidas necesarias de carácter científico, técnico y jurídico para proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales, así como la integridad de los bienes y áreas de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado y sus Municipios frente a los distintos agentes de deterioro y alteración que pueden poner en riesgo sus valores históricos, artísticos y/o científicos; así como para preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población;

XVIII. Consulta pública: El mecanismo mediante el cual se solicita de la ciudadanía, instituciones y dependencias, sus opiniones y propuestas, sobre todos o algunos de los elementos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en los procedimientos de aprobación, revisión y actualización correspondientes;

XIX. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población;

XX. Crecimiento: acción tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población;

XXI. Declaratoria: documento escrito de una resolución que define la existencia y extensión de un bien o un área de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado y sus Municipios;

XXII. Densidad de población: número máximo de habitantes que pueden ocupar una superficie de acuerdo a la zonificación secundaria contenida en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y pueden residir en una superficie determinada;

XXIII. Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;

XXIV. Desarrollo metropolitano: proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán

participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XXV. Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XXVI. Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

XXVII. Deslinde: identificación y determinación de los límites de cualquier inmueble;

XXVIII. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXIX. Dictamen de congruencia: el documento expedido por la Secretaría previa consulta al IPLANAY, a solicitud del Ayuntamiento, en el cual se certifica que un instrumento de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en los casos previstos en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, es congruente con la legislación y la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado;

XXX. Dictamen de Congruencia de Bienes y/o Áreas de Protección al Patrimonio Natural y/o Cultural Edificado: documento expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para los casos del patrimonio natural y patrimonio cultural edificado, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se avala que la intervención –obra de restauración en vivienda, equipamiento, infraestructura, mobiliario urbano– que se pretenda realizar en aquellos bienes y/o áreas de protección al patrimonio natural y/o cultural edificado del Estado y/o sus Municipios estará acorde a lo estipulado con las materias del Sistema Estatal de Planeación Territorial, para que en lo posterior los Ayuntamientos respectivos otorguen la licencia correspondiente;

XXXI. Dictamen de fraccionamiento: el documento expedido por el Secretaría, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra de infraestructura o de equipamiento urbano,

vivienda, inversión o servicio que se pretenda realizar en la entidad y que sean de impacto urbano significativo, en los casos previstos en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, son congruentes con la legislación y la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado;

XXXII. Dictamen de Impacto Urbano: El documento expedido por la Secretaría, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra de infraestructura o de equipamiento urbano, vivienda, inversión o servicio que se pretenda realizar en la entidad y que sean de impacto urbano significativo en zona metropolitanas, en los casos previstos en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, son congruentes con la legislación y la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio del Estado;

XXXIII. Equipamiento urbano: Edificios y áreas, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y comercio, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas, dentro de un predio o inmueble, clasificándose en atención a su cobertura en regional, urbano y barrial o local;

XXXIV. Espacio edificable: Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXXV. Espacio público: Áreas o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

XXXVI. Expansión urbana: El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

XXXVII. Fundación: El establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado;

XXXVIII. Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

XXXIX. Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XL. Imagen urbana: Representación de los escenarios urbanos donde los habitantes de un asentamiento humano despliegan las cotidianidades de su vida diaria;

XLI. IMPLAN: Instituto Municipal de Planeación;

XLII. Infraestructura: Obras, sistemas y redes de organización que dan soporte funcional a las redes básicas de conducción y distribución para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de un centro de población;

XLIII. Intervención: Cualquier alteración o modificación que se haga al bien considerado patrimonio natural o cultural edificado, incluso aquellas que tienen como objetivo su conservación;

XLIV. IPROVINAY: El Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit;

XLV. IPLANAY: El Instituto de Planeación del Estado de Nayarit;

XLVI. Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

XLVII. Monumento: Expresión natural y/o cultural edificada que tiene un valor histórico, artístico o científico para la sociedad en general como parte de su identidad;

XLVIII. Movilidad: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad y los medios no motorizados;

XLIX. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

L. Paisaje urbano: Interacción de elementos ambientales entre lo urbano y lo natural que define simbólicamente el entorno de un asentamiento humano y el sentido de identidad de sus habitantes;

LI. Patrimonio: Conjunto de bienes heredados, transmitidos y/o definidos por distintas generaciones que se identifican a través de distintos valores sociales por su relevancia simbólica dentro de su historia, región y cultura;

LII. Patrimonio cultural edificado: Bien mueble o inmueble de carácter artesanal, pictórico, escultórico, arquitectónico y/o urbano con valor histórico, artístico y/o científico que persiste y permanece en los escenarios urbanos de un asentamiento que se define como referente simbólico en las generaciones presentes;

LIII. Patrimonio natural: Bien endémico de carácter biológico, geográfico o etnográfico con valor histórico, artístico y/o científico que persiste y permanece en el territorio estatal que se define como referente emblemático en las generaciones presentes;

LIV. Programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano: Documento técnico donde se expone la necesidad de contar con un ordenamiento territorial en el que se expresen las previsiones para la organización y el desarrollo futuro de los asentamientos humanos, instrumentando e implementando las normas necesarias;

LV. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

LVI. Redensificación: Proceso para incrementar la población de un área o zona en función de variables, tales como la dotación de infraestructura y

equipamiento, que se incorpora como parte de la planeación urbana y surge de programas de desarrollo, según los usos establecidos en los programas para alcanzar condiciones de mejoramiento para la población y mejor uso de los servicios públicos;

LVII. Reducción de riesgos de desastres: Los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;

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

LIX. Región: Área de territorio conformada por varios municipios, que comparten producción, etnia, fisiografía, vocación y orden territorial, e infraestructura, las regiones del Estado de Nayarit se determinan en la Ley de Planeación, y forman parte del ordenamiento Territorial del Estado;

LX. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

LXI. Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán para su futuro crecimiento, incorporadas al dominio privado, de la Federación, el Estado o los Municipios;

LXII. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

LXIII. Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y

recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

LXIV. Riesgo urbano: La suma de una situación de peligro o desastres combinada con la vulnerabilidad a la que pueda estar sujeta un centro de población;

LXV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Sustentable;

LXVI. Servicios urbanos: Las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

LXVII. Sistemas urbano rurales: Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

LXVIII. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;

LXIX. Urbanización: El proceso técnico para lograr a través de acciones materiales ordenadas, la adecuación de los espacios que la población y sus comunidades requieren para su asentamiento;

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

LXXI. Valor artístico: La cualidad que poseen aquellos bienes naturales y culturales edificados producto de la creatividad de la comunidad del Estado, expresados en forma de pensamientos, ideologías, percepciones, valores y sentimientos;

LXXII. Valor científico: La cualidad que poseen aquellos bienes naturales y culturales edificados cuya existencia esté vinculada con una población, una institución académica, un testimonio material o un documento que sean considerados de alta transcendencia para el conocimiento del Estado a través de su sociedad, cultura, territorio, medio ambiente y tecnología;

LXXIII. Valor histórico: La cualidad que poseen aquellos bienes naturales y culturales edificados con un grado de validez trascendente en la sociedad lo que significa que están vinculados a un periodo o a un acontecimiento que representa una parte integrante del Estado;

LXXIV. Vía pública: Todo espacio de uso común, que por disposición legal o administrativa, se encuentre destinado al libre tránsito, o que de hecho esté ya afecto a ese fin, y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, o para el alojamiento de cualquier instalación de una obra pública o de servicio público;

LXXV. Zona de conurbación: El área que se determina en el acuerdo en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada, el desarrollo de los centros de población comprendidos dentro de sus límites;

LXXVI. Zona metropolitana o metrópoli: Centros de población, conurbaciones o conjunto de municipios que, por su complejidad, interacción, relevancia social y/o económica, conforman una unidad territorial de influencia regional dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal o nacional, su constitución territorial y administrativa, derivará de un decreto del Congreso del Estado;

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

LXXVIII. Zonificación primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, así como la red de vialidades primarias, y

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

Artículo 5.- Son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos de Suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los programas de desarrollo urbano.

Son causas de utilidad pública:

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

II. La fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población;

III. La ejecución y cumplimiento de programas a que se refiere esta ley;

IV. La determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios en los centros de población;

V. El cumplimiento de las disposiciones en materia de fraccionamientos que establece el Título Décimo de esta Ley;

VI. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento y de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la movilidad urbana;

VII. La protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

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

IX. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad;

X. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y

XI. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad Estatal.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución del Estado, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Artículo 6.- Las acciones e inversiones que lleven a cabo la Federación, el Estado, los Municipios y los particulares en el territorio estatal, deberán mantener congruencia con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y ajustarse a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 7.- Las licencias, permisos, autorizaciones, dictámenes, concesiones y constancias a que se refiere esta Ley, deberán tomar en cuenta, según sea el caso, los aspectos siguientes:

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

II. Los índices de densidad de población y de construcción;

III. Los usos y destinos, reservas y provisiones de áreas y predios previstos en los Programas de desarrollo urbano y la legislación;

IV. Las especificaciones de construcción que para cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;

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

VI. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes o por construirse;

VII. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;

VIII. La adecuación de cada proyecto a la topografía y a las características del suelo, a fin de impedir la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano o alto riesgo;

IX. La congruencia de los proyectos con la estructura urbana de la población;

X. La protección del ambiente y de las zonas arboladas;

XI. El paisaje urbano y la imagen urbana;

XII. Las medidas y dimensiones de los lotes o predios tipo autorizados de acuerdo a la zonificación;

XIII. Las características y cohesión de los fraccionamientos, condominios, colonias o barrios;

XIV. Las compatibilidades urbanísticas y el alineamiento;

XV. La protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

XVI. El control de la contaminación ambiental, la ordenación ecológica y el impacto al ambiente;

XVII. La prevención y atención de emergencias urbanas;

XVIII. Las normas de urbanización y construcción, y las características de la vivienda, y

XIX. Los demás lineamientos previstos por la Ley, planes, normas técnicas y disposiciones reglamentarias.

Artículo 8.- Son nulos de pleno derecho y no surtirán efectos, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o con el aprovechamiento de áreas o predios que se otorguen en contravención a lo dispuesto por el presente ordenamiento y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; así como los permisos, autorizaciones o licencias otorgados por la autoridad que los contravengan.

Artículo 9.- Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el presente capítulo, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad a lo previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Artículo 10.- En lo no previsto por esta ley se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit y el Código Civil para el Estado de Nayarit.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES

Artículo 11.- Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos por el Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Artículo 12.- Son autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de esta Ley:

I. La persona titular del Ejecutivo;
II. La Secretaría;
III. El IPLANAY;
IV. Los IMPLANES; y
V. Los Ayuntamientos y las autoridades ejecutoras que de ellos dependen.

Artículo 13.- Son atribuciones del Ejecutivo del Estado las siguientes:

I. Ordenar la elaboración, ejecución, control, revisión y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano conforme a lo dispuesto por esta Ley y las normas que regulan el Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano;

II. Aprobar los planes de desarrollo urbano y de vivienda que sean de su competencia;

III. Participar con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los programas regionales de desarrollo urbano, aprobarlos, publicarlos y ordenar su registro;

IV. Proporcionar a los Ayuntamientos el apoyo técnico necesario para que en el ámbito municipal se cumpla con el objeto de esta Ley;

V. Fungir como presidente del Consejo Estatal y de las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación que se establezcan;

VI. Proponer a los Ayuntamientos, y en su caso, al Congreso del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo en lo previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VII. Proponer a los Ayuntamientos, la modificación de los planes municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y centros de población, a efecto de ejecutar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Programa Estatal y en los programas regionales;

VIII. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población, con base en los proyectos contenidos en los respectivos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

IX. Participar en forma conjunta con los Ayuntamientos, en el control, evaluación y revisión de los programas parciales que se expidan para la utilización total o parcial de la reserva territorial;

X. Coadyuvar con las autoridades federales en la ejecución y cumplimiento del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XI. Coadyuvar con los Municipios a fin de establecer los mecanismos necesarios de reubicación, de control de uso del suelo y de establecimiento de zonas de salvaguarda en las localidades para mitigar la presencia de riesgos urbanos;

XII. Proponer ante el Consejo Estatal y ante los Consejos Municipales, las acciones, obras e inversiones que impulsen y consoliden el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial en la Entidad;

XIII. Celebrar con los Ayuntamientos de la Entidad, convenios para la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras, inversiones y la realización de cualquier otra empresa de beneficio colectivo, en términos de los programas de desarrollo urbano respectivos;

XIV. Participar con los gobiernos de los Estados vecinos, en la elaboración y ejecución, en su caso, de los Programas de Zonas Metropolitanas o de Conurbación, según lo dispongan las leyes y los convenios correspondientes;

XV. Celebrar con el Ejecutivo Federal y con los Gobiernos de los Estados vecinos y municipios, convenios en materia de acciones, obras e inversiones relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano de acuerdo a las políticas que para el Estado plantean el Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano;

XVI. Ordenar la publicación de los diferentes Programas de Desarrollo Urbano y de fraccionamientos que aprueben las autoridades competentes;

XVII. Promover y aplicar la política de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

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

XIX. Promover en la constitución y administración, en coordinación con los Ayuntamientos, las reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, para el desarrollo sustentable y resiliente, así como en la protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

XX. Fomentar la participación social, democrática y trasparencia en la elaboración, ejecución, evaluación y conducción de la política estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y

XXI. Aplicar y hacer cumplir en el territorio de la Entidad el presente ordenamiento y las demás disposiciones que regulen la materia.

Artículo 14.- Para el cumplimiento de las atribuciones que esta Ley le otorga al Ejecutivo, se auxiliará del IPLANAY, que será el encargado de formular y conducir la política general en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la Entidad, a través del Sistema Estatal de Planeación y los demás instrumentos aplicables al presente ordenamiento.

La Secretaría tendrá las atribuciones que en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano le otorga la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado.

Artículo 15.- Son de la competencia del IPLANAY además de las atribuciones dadas en la Ley de Planeación, las siguientes:

I. Coordinar la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los demás que de éstos se deriven;

II. Elaborar los programas regionales y especiales que en materia de desarrollo urbano le señale el Gobernador, proponiendo a éste las acciones, inversiones y financiamientos federales, estatales y municipales necesarios que se convengan, en coordinación con los Ayuntamientos respectivos;

III. Asesorar a los Ayuntamientos, cuando éstos lo soliciten, en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de los que de estos se deriven, así como en la capacitación de su personal;

IV. Notificar y ejecutar las resoluciones y acuerdos del Consejo Estatal recurriendo para el mismo efecto al apoyo de los Ayuntamientos, cuando así lo juzgue conveniente;

V. Fungir como Secretario Técnico del Consejo Estatal y de las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación que se establezcan;

VI. Emitir como Entidad normativa, las bases conforme a la Ley para que el Estado y los Ayuntamientos ejerzan sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

VII. Participar con las autoridades estatales y municipales en la elaboración, ejecución, control y evaluación de los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

VIII. Fijar las disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los asentamientos humanos en el Estado y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IX. Proponer al IPROVINAY en coordinación con los Ayuntamientos, la adquisición de reservas territoriales que correspondan a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

X. Promover, en coordinación con el IPROVINAY y los Ayuntamientos, la construcción de obras de infraestructura y equipamiento previstas en los programas regionales de desarrollo urbano, que le correspondan administrar conforme a su competencia;

XI. Dictar en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, en su caso, las normas y medidas necesarias a que deberán sujetarse los predios y áreas no urbanizables, por tratarse de zonas de alto riesgo o de áreas sujetas a protección, amortiguamiento, conservación y mejoramiento;

XII. Proponer los criterios y acciones ante las autoridades competentes para el mejoramiento y regularización de los asentamientos humanos irregulares existentes estableciendo medidas para evitar su proliferación, promoviendo en su caso, la colaboración de sus habitantes para su aplicación y ejecución, en coordinación con los Ayuntamientos, el IPROVINAY y en su caso, con la federación;

XIII. Fijar las normas básicas para regular los asentamientos humanos, y la conservación del patrimonio inmobiliario, natural y cultural edificado del Estado;

XIV. Vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que sean de su competencia, y

XV. Presentar denuncia de las violaciones a las disposiciones de esta ley ante las autoridades competentes, especificando con ella las infracciones y proponiendo las medidas de seguridad y sanciones que de acuerdo a esta ley pudieran llegar a ser acreedores los que la quebranten.

Artículo 16.- Además de las atribuciones que le otorga la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit, corresponde al IPROVINAY el ejercicio de las siguientes funciones:

I. En coordinación con el IPLANAY, participar en la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Promover en coordinación con el IPLANAY y los Ayuntamientos la participación de los sectores social y privado del Estado en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

III. Promover y gestionar mecanismos de apoyo de financiamiento ante las instituciones de crédito y los sectores social y privado para el desarrollo urbano y financiar acciones y programas para la construcción de los fraccionamientos sociales progresivos y de interés social;

IV. Constituir en coordinación con los Ayuntamientos, las reservas territoriales de la Entidad, y ejercer el derecho preferente del Estado para adquirir inmuebles en áreas urbanas y de reserva territorial para la ejecución de programas de interés social y sociales progresivos;

V. Recibir y gestionar ante las autoridades competentes las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de aquellas personas que por sí o por interpósita persona, causen perjuicio al fraccionar,

transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local de un condominio o fraccionamiento, con o sin construcciones, edificios catalogados y/o declarados monumentos, sin contar con la previa autorización de las autoridades competentes. Asimismo, quienes induzcan y propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población se harán acreedores a las sanciones establecidas en la materia en el Código Penal de la Entidad;

VI. Supervisar, dentro del área de su competencia el cumplimiento de esta Ley y aplicar las de medidas de seguridad y sanciones a los infractores dentro de ese mismo ámbito;

VII. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares con apego a los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y

VIII. Las demás que le reserve esta Ley o le encomiende el Gobernador del Estado dentro de su ámbito de competencia.

Artículo 17.- Los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de esta ley a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, pudiendo convenir con el Ejecutivo del Estado la coordinación que en cada caso proceda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones de la Dirección, por acuerdo de Cabildo y a solicitud del Presidente Municipal.

Artículo 18.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de Desarrollo Urbano las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, aprobar y administrar los Programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, asegurándose de que sea congruente con el Programa Nacional y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. Celebrar con el Gobierno Federal, Estatal, con otros Ayuntamientos de la entidad o con los particulares, los convenios y acuerdos de coordinación y concertación necesarios para la ejecución de los programas de desarrollo urbano que deban realizarse en su jurisdicción;

III. Fomentar con la colaboración del Consejo Municipal la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo Municipio;

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

V. Proponer, gestionar y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal y la participación de los particulares, las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del municipio;

VI. Gestionar ante la Secretaría, la obtención del dictamen de congruencia con el Sistema, de los programas de su competencia;

VII. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

VIII. Verificar en la elaboración y actualización de los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y centros de población los criterios en materia de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población;

IX. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas metropolitanas o conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de esta Ley;

X. Llevar el registro y dar publicidad en el municipio, a los programas de desarrollo urbano y de vivienda, para su consulta pública, control y evaluación;

XI. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados;

XII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y la Ley Municipal para el Estado de Nayarit;

XIII. Gestionar y promover coordinadamente con el Ejecutivo u otros Ayuntamientos, el financiamiento para la realización de acciones, obras y servicios, que se relacionen con el desarrollo urbano, así como para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XIV. Impulsar mediante el sistema de cooperación, la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en los poblados de su jurisdicción;

XV. Proponer al Ejecutivo del Estado la fundación de centros de población;

XVI. Promover con centros de estudio, de asesoría y de investigación la revisión de los análisis que en materia de riesgo urbano puedan presentarse en las localidades;

XVII. Expedir cuando proceda y con estricto apego a esta ley, los programas de desarrollo urbano y a la reglamentación respectiva, las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización coordinándose con la Secretaría para los casos del patrimonio natural cultural edificado del Estado de acuerdo a las disposiciones de esta ley;

XVIII. La autorización de fraccionamientos dentro de su jurisdicción en común acuerdo con la Secretaría por ser esta la instancia técnica que emite el dictamen de fraccionamientos;

XIX. Promover o ejecutar en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social y social progresivo, así como condominios de orden público;

XX. Determinar las áreas y predios que, conforme a esta Ley, sin excepción alguna, deberán donar al Municipio los promoventes de fraccionamientos, independientemente al régimen de propiedad que adopten;

XXI. Acordar la recepción de obras de urbanización;

XXII. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a esta Ley y a los instrumentos de desarrollo urbano aplicables;

XXIII. Gestionar ante la secretaría el Dictamen de Congruencia para Planes de Desarrollo Urbano;

XXIV. Expedir la autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción, para lo cual se requerirá previamente de la licencia de uso de suelo y de la autorización del impacto ambiental e impacto urbano por la autoridad competente, acompañar el título de propiedad respectivo y en su caso el título de concesión pública o el contrato privado que permita al solicitante llevar a cabo la explotación.

XXV. La explotación de estos bancos se regulará por las disposiciones contenidas en el Reglamento Municipal de Construcciones respectivo;

XXVI. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;

XXVII. Impedir en coordinación con las autoridades competentes del Estado, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;

XXVIII. Llevar a cabo acciones de regulación del uso del suelo en las áreas ocupadas en forma irregular en zonas de alto riesgo, de derechos de vía y en zonas consideradas de salvaguarda en las localidades;

XXIX. Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las

disposiciones jurídicas, Programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de esta Ley;

XXX. Gestionar ante la Secretaría el Dictamen de Congruencia para planes y programas de desarrollo Urbano, y

XXXI. Las demás que le correspondan conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.- El IPLANAY con la participación, en su caso, de otras dependencias y entidades de la administración pública estatal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con otras entidades federativas y la Federación con la intervención de los Municipios y demarcaciones territoriales respectivas, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.

Artículo 20.- Los gobiernos municipales y el Estado, podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de que asuman el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano le corresponden a los Municipios, o bien para que los Municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al Estado.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

Artículo 21.- Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, el Estado y los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda;

III. Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano y/o de Conurbación, y

IV. El Consejo Estatal de Protección Civil.

En cuanto a las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano, se tomará en consideración lo establecido en la Ley de Coordinación Metropolitana del Estado de Nayarit.

Artículo 22.- El Consejo Estatal, es el órgano de consulta y participación de los sectores y grupos de la comunidad, para impulsar el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad, el cual funcionará de manera permanente con jurisdicción en todo el Estado, su conformación será incluyente y representativa de todos los sectores de la sociedad civil, y lo integrarán:

I. La persona titular del Poder Ejecutivo, quien fungirá como su Presidente;

II. Una persona electa dentro de los miembros de la fracción XII del presente artículo, que fungirá como Vicepresidente, quien será electo en la primera sesión;

III. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado, quien tendrá a su cargo la Secretaría Técnica;

IV. La persona titular del IPLANAY;

V. La persona titular de la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado;

VI. La persona delegada de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Delegado Estatal en Nayarit;

VII. La persona titular de la Dirección del IPROVINAY;

VIII. La persona titular de la Dirección General de la Comisión Estatal del Agua;

IX. Un integrante de la Legislatura del H. Congreso del Estado de la Comisión Legislativa competente en materia de desarrollo urbano;

X. La persona titular de la Presidencia Municipal, cuando se analicen asuntos de sus municipios;

XI. Una persona representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal cuando el asunto a tratar amerite su participación;

XII. Una persona representante de las instituciones, asociaciones, colegios y organismos siguientes:

a) Universidad Autónoma de Nayarit;

b) Instituto Tecnológico de Tepic;

c) Consejo Empresarial de Nayarit;

d) Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo;

e) Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Delegación Nayarit;

f) Clubes Sociales y de Servicio;

g) Asociación Estatal de Personas con discapacidad;

h) Asociaciones de Colonos y Propietarios de Inmuebles;

i) Colegio de Arquitectos del Estado de Nayarit;

j) Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Nayarit;

k) Colegio de Notarios del Estado de Nayarit;

l) Colegio de Abogados del Estado de Nayarit;

m) Colegio de Valuadores de Nayarit;

n) Asociación de Periodistas o Comunicadores Sociales, y

o) Dirección General de Catastro del Estado de Nayarit.

XIII. Las demás que, a juicio de la persona titular del Poder Ejecutivo, deban integrarse a la misma de acuerdo a la temática a tratar.

En caso de ausencia del Presidente, presidirá el Vicepresidente del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 23.- Por cada integrante Consejo Estatal, previsto en el artículo 22 fracciones III, IV, V, VI, VII, VIII y IX deberá designarse por escrito con carácter permanente un suplente para que lo sustituya en el Consejo Estatal en sus faltas temporales.

Artículo 24.- Corresponde al Consejo Estatal:

I. Asesorar al Ejecutivo del Estado en lo relativo a la planeación y regulación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano de la Entidad, así como en las acciones e inversiones que se realicen en esta materia;

II. Proponer medidas tendientes a la ordenación del territorio del Estado, así como para su realización;

III. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que elabore el Estado;

IV. Estudiar y promover las medidas administrativas y legislativas que pudieren ser necesarias para la mejor ordenación del desarrollo urbano del Estado;

V. Opinar sobre los proyectos de programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Entidad;

VI. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los programas de la materia;

VII. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;

VIII. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el Ejecutivo del Estado por conducto del IPLANAY, la Secretaría, el IPROVINAY y los Ayuntamientos;

IX. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

X. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;

XI. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia estatal y regional;

XII. Evaluar los diversos programas de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y vivienda y emitir las recomendaciones que procedan;

XIII. Instruir lo necesario para inventariar y clasificar las áreas o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos señalados en los Programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano;

XIV. Establecer relaciones de coordinación con los Consejos Municipales, a fin de lograr la congruencia entre las acciones que ambos realicen en su respectiva órbita de competencia;

XV. Conocer y resolver los asuntos que se presenten a su consideración, cuando surjan diferencias de criterio entre las autoridades estatales y los Ayuntamientos, en cuanto al tratamiento de un asunto municipal en materia de desarrollo urbano, turístico, industrial o de vivienda;

XVI. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XVII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;

XVIII. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;

XIX. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

XX. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XXI. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XXII. Crear comités y grupos de trabajo y técnicos internos necesarios para la atención de asuntos o temas específicos;

XXIII. Llevar a cabo campañas de concientización con la población asentada en zonas de salvaguarda y alto riesgo, así como en las zonas de derecho de vía para que accedan a desocuparlas;

XXIV. Promover y apoyar las acciones de control de uso del suelo, en la reubicación de población asentada en zonas de riesgo, colaborar en la permanencia de los usos de suelo en las ciudades, así como evitar la reocupación de zonas de derecho de vía;

XXV. Expedir y aprobar el proyecto de reglamento interior del Consejo, a propuesta de su Presidente;

XXVI. Solicitar la aplicación de sanciones para los servidores públicos del Estado que infrinjan el presente ordenamiento, y

XXVII. Las demás funciones y atribuciones que les confiere la presente Ley y sus Normas Reglamentarias.

Artículo 25.- El Consejo Estatal sesionará de manera ordinaria tres veces por año y de manera extraordinaria cuantas veces la convoque su Presidente, normando sus

actividades, organización y funcionamiento de conformidad con el Reglamento Interior que para el efecto apruebe.

Artículo 26.- Los acuerdos del Consejo Estatal se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y se ejecutarán de conformidad con las atribuciones que la Ley establece a las distintas instancias que lo integran.

Artículo 27.- El Presidente del Consejo Estatal, a través del Secretario Técnico, convocará a las dependencias, instituciones, organismos, asociaciones, colegios y Ayuntamientos para que designen a sus representantes ante dicho Consejo Estatal, señalando la fecha de su instalación.

Artículo 28.- Los Consejos Municipales, son organismos de participación social auxiliares de la autoridad municipal y su función será promover y asesorar a los Ayuntamientos y sus Dependencias, para impulsar el desarrollo urbano, rural y la vivienda en su respectiva municipalidad.

Artículo 29.- Los Consejos Municipales, tendrán como ámbito de competencia territorial el que ocupa el Municipio que le corresponda y funcionarán de manera permanente, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se conformarán por los siguientes integrantes:

I. Un Presidente que será la persona titular de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento correspondiente;

II. Una persona electa dentro de los miembros de la fracción XIII del presente artículo, que fungirá como Vicepresidente, quien será electo en la primera sesión;

III. Un Secretario Técnico, que será el titular del IMPLAN;

IV. La persona titular del Organismo Municipal en materia de desarrollo urbano o su equivalente;

V. La persona titular de la Dirección del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Organismo Operador Municipal;

VI. La persona titular de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial Municipal;

VII. Un integrante de la Legislatura del H. Congreso del Estado;

VIII. Una persona representante del Gobierno del Estado y uno del Gobierno Federal;

IX. Dos Regidores designados por la Asamblea de Cabildo;

X. Una persona representante de los propietarios de fincas urbanas;

XI. Una persona representante de las instituciones de crédito;

XII. Las organizaciones de ejidatarios y comuneros del perímetro urbano de la cabecera municipal;

XIII. Una persona representante de los sectores siguientes:

a) Industriales;

b) Comerciantes;

c) Trabajadores;

d) Clubes sociales y de servicio;

e) Transportistas;

f) Las instituciones académicas y de investigación;

g) Las asociaciones ecologistas;

h) Las asociaciones profesionales;

i) Los agentes inmobiliarios, y

j) Las organizaciones vecinales, cuando se analicen asuntos de su barrio, colonia o zona.

XIV. Una persona representante por cada una de las Cámaras, Colegios, Asociaciones y Organizaciones Sociales y del sector privado que, a juicio

de la persona titular de la Presidencia Municipal deban integrarse a la misma, y cuya actividad incida en el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda del municipio correspondiente.

En caso de ausencia del Presidente, presidirá el Vicepresidente del Consejo Municipal.

Artículo 30.- Por cada integrante Consejo Municipal, previsto en el artículo 29 fracciones I, V, VI y VII deberá designarse por escrito con carácter permanente un suplente para que lo sustituya en el Consejo Estatal en sus faltas temporales

Artículo 31.- Son atribuciones de los Consejos Municipales:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano o metropolitano que elabore el Estado, así como la planeación regional que elabore la autoridad federal o el Estado cuando en éstos se afecte al territorio de sus municipios;

II. Conocer, evaluar y emitir opinión respecto de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda municipales;

III. Promover la participación social en la toma de decisiones para la definición, jerarquización, seguimiento y vigilancia de las acciones de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;

IV. Coordinar un sistema de recepción de opiniones y sugerencias de la ciudadanía relacionadas con la gestión del ordenamiento territorial y desarrollo urbano y vivienda, para su consideración en los Programas de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda, así como canalizarlas al Municipio correspondiente;

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

VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;

VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

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

IX. Conocer y emitir opinión respecto de la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano de carácter prioritario en los centros de población del municipio;

X. Evaluar los proyectos de inversión y las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su importancia deba conocer;

XI. Emitir opinión respecto de los procedimientos y autorizaciones de licencias o permisos para la construcción de obras, fraccionamientos, condominios o vivienda, dentro de su jurisdicción;

XII. Coordinar sus acciones y estrechar sus vínculos con las instancias de programación y asignación de recursos económicos, para el mejor aprovechamiento de los recursos federales;

XIII. Expedir y aprobar el proyecto de Reglamento Interior del Consejo Municipal correspondiente, a propuesta de su Presidente;

XIV. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

XV. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XVI. Crear grupos internos o subcomisiones de trabajo para la atención de asuntos específicos;

XVII. Proponer la aplicación de sanciones para los servidores públicos municipales que infrinjan los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o las disposiciones del presente ordenamiento, y

XVIII. Las demás que les confiere esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 32.- Los Consejos Municipales sesionarán de manera ordinaria dos veces por año y de manera extraordinaria cuantas veces los convoque su Presidente por conducto del Secretario Técnico, normando su organización y funcionamiento en términos del Reglamento Interior que para ese efecto expidan.

Artículo 33.- El Presidente del Consejo Municipal, por conducto del Secretario Técnico, convocará a las dependencias, instituciones, organismos, asociaciones, cámaras y colegios para que designen sus representantes y sus respectivos suplentes, señalando la fecha de instalación.

Artículo 34.- En los Municipios en donde no existan los organismos, dependencias y grupos organizados previstos en el presente Título, el Presidente del Consejo solicitará a las dependencias o instituciones sociales y privadas correspondientes acreditadas o registradas ante el Estado, que nominen a un agremiado de su localidad como su representante. En caso de no hacer la designación, la representación se declarará vacante.

Artículo 35.- Las decisiones de los Consejos Municipales se tomarán por mayoría de votos y cada uno de sus integrantes tendrá voz y voto. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 36.- Los Consejos Municipales coordinarán sus acciones con el Consejo Estatal, a efecto de lograr la congruencia entre las acciones que realicen los Gobiernos Municipales y Estatal en la materia.

Artículo 37.- El Consejo Estatal de Protección Civil es un organismo de carácter técnico consultivo y de participación, encargado de planear y coordinar las tareas y acciones de los sectores público, social y privado en materia de resiliencia prevención, auxilio, apoyo y recuperación ante la eventualidad de alguna catástrofe, desastre o calamidad pública.

Artículo 38.- El Consejo Estatal de Protección Civil, además de las atribuciones que le asigna la Ley de Protección Civil para el Estado tendrá las siguientes:

I. Promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su resiliencia;

II. Elaborar y difundir, a través de la Unidad Estatal, los programas y medidas para la prevención de desastres en zonas de salvaguarda, de derecho de vía y alto riesgo;

III. Coadyuvar en la elaboración de programas estatales, regionales y municipales vinculados con los objetivos del Sistema Nacional de Protección Civil;

IV. Supervisar la elaboración y edición del Atlas Estatal de Riesgos;

V. Asegurar el mantenimiento o pronto restablecimiento de los servicios públicos fundamentales en los lugares donde ocurra un desastre;

VI. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de otras entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

VII. Ordenar y supervisar la integración y coordinación de los equipos de respuesta frente a riesgos y catástrofes, y

VIII. Propiciar la implantación de programas especiales de respuesta ante la eventualidad de un desastre en zonas de alto riesgo.

Artículo 39.- El Consejo Estatal de Protección Civil se integrará y funcionará de conformidad a lo que establece la Ley de Protección Civil para el Estado de Nayarit.

TÍTULO SEGUNDO
DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO
DEL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Artículo 40.- La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población constituyen las acciones fundamentales previstas en esta Ley, a fin de lograr un desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el territorio estatal.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos, conforme a su competencia y jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través de un Sistema Estatal integrado por los siguientes instrumentos:

I. Básicos:

   a) El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
   b) Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
   c) Los Programas de Zonas Metropolitanas, y
   d) Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

II. Derivados:

   a) Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
   b) Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
   c) Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano;
   d) Los Programas Parciales de Urbanización;

e) Esquemas de planeación simplificada y de servicios rurales, y
f) Programas territoriales operativos.

Los esquemas de planeación simplificada y de servicios rurales, son instrumentos derivados de un Programa Municipal, podrán ser promovidos por los centros de población que cuenten con menos de 50 mil habitantes, debiendo establecer su necesidad y alcances y se sujetara a los requisitos contenidos en el artículo 42.

Los programas territoriales operativos se regularán de conformidad a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Serán de carácter obligatorio los instrumentos de planeación básicos con la finalidad de contar con documentos de índole jurídica para impulsar el desarrollo urbano a nivel estatal y municipal. En tanto, los instrumentos de planeación derivados tendrán como propósito definir necesidades específicas de desarrollo urbano a nivel regional o local de una zona y/o temático en particular. Dicha información deberá incorporarse en el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Nayarit.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial. Por lo anterior, dichos instrumentos deberán tomar en cuenta la información contenida de todos aquellos Programas vigentes que incidan en su territorio de aplicación.

Los instrumentos cuya formulación no sea coordinada por el IPLANAY, requerirán un dictamen de congruencia por parte del Ejecutivo, dentro del proceso de su aprobación; y formará parte del expediente para proceder a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 41.- Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los Atlas de Riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

Artículo 42.- Los diferentes programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previstos en esta Ley contendrán como mínimo, aquellos elementos que hagan posible su congruencia de contenidos, en base a su estructura, para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa:

I. Introducción: Contendrá los antecedentes, justificación, descripción general del documento, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales, así como su congruencia con la planeación de desarrollo urbano aplicables de orden superior;

II. Base jurídica: Tiene como finalidad el señalar el soporte legal para la instrumentación jurídica de los planes y/o programas;

III. Diagnóstico: En el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda los planes y/o programas, referente al medio físico natural y medio físico trasformado, así como en sus aspectos socioeconómicos;

IV. Objetivos: En los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del plan y/o programa respectivo;

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

VI. Estrategias: En las que se establecerán los lineamientos y políticas de los planes y/o programas y las alternativas para la ejecución del mismo. De este apartado se derivarán los proyectos estratégicos;

VII. Corresponsabilidad sectorial e intersectorial: Determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución, así como los criterios de coordinación y concertación con los sectores público, social y privado;

VIII. Instrumentos de política: Contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;

IX. Los criterios, mecanismos, objetivos e indicadores en materia de resiliencia que deberán observar los órdenes de gobierno en la elaboración de sus programas previstos en el artículo anterior de esta Ley;

X. Proyectos estratégicos: Contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria a excepción de los planes parciales en los cuales se decida incluirlos;

XI. Anexo gráfico y cartográfico: Que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico de los planes y/o programas y su base cartográfica;

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

XIII. El sistema de planeación básico contendrá la previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación.

Artículo 43.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, estableciendo en general las estrategias del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en la Entidad.

Artículo 44.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrá además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 42 de esta Ley, lo siguiente:

I. Las bases de congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano y de Vivienda, así como de otros planes y/o programas en la materia publicados por los gobiernos federal y estatal;

II. El Diagnóstico de la situación del desarrollo social y económico del Estado, en relación con el desarrollo nacional, en particular con la región occidente del país y los Estados vecinos;

III. La determinación de estrategias, políticas y acciones del Desarrollo a nivel estatal, relativas al ordenamiento territorial que comprende el Sistema

Estatal de Centros de Población, Áreas geográficas y Sectores prioritarios, así como el patrón de distribución y dinámica de la población y su relación con las actividades económicas;

IV. La identificación de los Sistemas Urbanos Rurales en el Estado y la caracterización de los centros de población que por sus cualidades cumplan una función estratégica en el ordenamiento territorial y de sus problemas comunes y que conforman el Sistema Estatal de Planeación Territorial;

V. Las normas básicas en materia de restricciones y características de las obras e instalaciones, en las zonas aledañas a las fallas y grietas geológicas, líneas de alta tensión, centrales de distribución de la Comisión Federal de Electricidad, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación e hidrocarburos y en general, todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

VI. Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las diversas regiones del estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

VII. El señalamiento de espacios para la fundación de centros de población;

VIII. Los criterios generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, construcción, mejora o ampliación de la infraestructura básica, equipamiento y servicios públicos fundamentales;

IX. La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado;

X. Los criterios para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

XI. Las acciones y políticas generales para preservar las áreas acuícolas, agrícolas, forestales, bienes y áreas de protección al patrimonial natural y cultural edificado del Estado;

XII. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del Estado;

XIII. Las políticas, objetivos, prioridades y lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano en zonas metropolitanas y conurbadas;

XIV. Esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal en el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos;

XV. La infraestructura básica necesaria para la realización de la estructuración urbana y para el desarrollo urbano de los centros de población; el equipamiento urbano regional, subregional y metropolitano y los servicios públicos fundamentales;

XVI. Los requerimientos de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la industria y la vivienda, y los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

XVII. La regulación y administración de las zonas conurbadas;

XVIII. La indicación de los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano para la ejecución y cumplimiento del programa;

XIX. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias;

XX. Las previsiones y proyecciones futuras sobre el crecimiento y distribución de la población, la distribución territorial de las actividades económicas, desarrollo de las comunicaciones y transporte, las condiciones ambientales y de riesgo en la Entidad, el sistema jerarquizado de los centros de población, los problemas de tenencia de la tierra y su regularización para su integración al desarrollo urbano, proyectos de inversión y estrategias financieras;

XXI. Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la fundación y crecimiento de los centros de población y para fomentar la gestión integral del riesgo y la resiliencia urbana en el marco de los derechos humanos, y

XXII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas en sus términos de referencia.

Artículo 45.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por los Ayuntamientos, con las formalidades previstas en esta Ley, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Artículo 46.- El Ayuntamiento, al formular su Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondiente contendrán los elementos básicos a los que se refiere el artículo 42 y los siguientes:

I. Las bases de congruencia con los instrumentos nacional y estatal de desarrollo, de los programas nacionales de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de vivienda, así como de otros planes y/o programas en la materia publicados por los gobiernos federal y estatal;

II. La delimitación territorial que comprende el Municipio y sus localidades;

III. Las características de su población y su distribución en el territorio;

IV. Las normas básicas en materia de restricciones y características de las obras e instalaciones, en las zonas aledañas a las fallas y grietas geológicas, líneas de alta tensión, centrales de distribución de la Comisión Federal de Electricidad, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación e hidrocarburos y en general, todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

V. Las orientaciones para el Desarrollo Sustentable de las diversas regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

VI. Los criterios generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, construcción, mejora o ampliación de la infraestructura básica, equipamiento y servicios públicos fundamentales;

VII. La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio municipal;

VIII. Los criterios para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

IX. Las acciones y políticas generales para preservar las áreas acuícolas, agrícolas, forestales, bienes y áreas de protección al patrimonial natural y cultural edificado;

X. Esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal en el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos;

XI. La infraestructura básica necesaria para la realización de la estructuración urbana y para el Desarrollo Urbano de los centros de población, el equipamiento urbano regional, subregional y metropolitano;

XII. Los requerimientos de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la industria y la vivienda, y los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

XIII. La zonificación primaria y líneas de acción para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio;

XIV. La determinación de los límites, zonas urbanas y preservación ecológica de los centros de población del Municipio;

XV. La determinación de los usos y destinos del suelo;

XVI. La zonificación secundaria y normas de control de urbanización y la edificación, incluyendo además la tabla de compatibilidad de los usos y destinos;

XVII. La indicación de los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano para la ejecución y cumplimiento del Programa;

XVIII. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas prioritarias;

XIX. Las previsiones y proyecciones futuras sobre el crecimiento y distribución de la población, la distribución territorial de las actividades económicas, desarrollo de las comunicaciones y transporte, las condiciones

ambientales y de riesgo en el Municipio, el sistema jerarquizado de los centros de población, los problemas de tenencia de la tierra y su regularización para su integración al desarrollo urbano, proyectos de inversión y estrategias financieras;

XX. Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la fundación y crecimiento de los centros de población y para fomentar la gestión integral del riesgo y la resiliencia urbana en el marco de los derechos humanos, y

XXI. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas en sus términos de referencia.

Artículo 47.- Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, derivados de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 42 de esta Ley, contendrán:

I. Las bases de congruencia con los programas nacional, estatal y municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los regionales que correspondan;

II. Determinar los objetivos y metas;

III. La delimitación del centro de población;

IV. El esquema de estructuración territorial que establezca los usos, reservas y destinos de áreas y predios;

V. Las características sociales, actividades económicas y dinámica de la población;

VI. El sistema de vialidades, equipamientos urbanos, infraestructura básica y transportación urbana;

VII. Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;

VIII. La zonificación primaria y secundaria;

IX. Las zonas y edificaciones que deben ser mejoradas y conservadas;

X. Las zonas, edificaciones o elementos que forman el patrimonio natural y cultural edificado del Estado, así como aquellas medidas para su preservación;

XI. Las normas técnicas y especificaciones a que deberán sujetarse las construcciones, públicas y privadas, distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;

XII. Las características y especificaciones a que deberán sujetarse las fusiones, subdivisiones, re-lotificaciones, fraccionamientos y condominios;

XIII. Las medidas para mejorar la imagen urbana, proteger el ambiente y controlar o reducir la contaminación;

XIV. Las previsiones correspondientes para orientar el crecimiento físico del centro de población hacia tierras aptas;

XV. El señalamiento de las áreas destinadas a la preservación ecológica;

XVI. Los mecanismos de financiamiento o concertación con los grupos sociales para la ejecución de los programas de inversión;

XVII. La determinación de los objetivos particulares para el desarrollo general del centro de población, y

XVIII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

Artículo 48.- Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrán, además de los elementos señalados en el artículo 42 de esta Ley, los siguientes:

I. Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y organismos de los gobiernos estatal y municipales, en su caso, el gobierno federal, cuyas acciones incidan en el desarrollo regional;

II. Los lineamientos y estrategias para lograr un desarrollo más equilibrado entre las distintas regiones del Estado;

III. La delimitación precisa de su área de aplicación;

IV. Las acciones o elementos del desarrollo urbano que sean materia del Programa Regional y el impacto que el programa tendrá sobre su conjunto;

V. Las autoridades responsables de la ejecución, control y evaluación;

VI. La definición del orden de prioridades económicas y sociales aplicables en las áreas rurales y urbanas, desde una perspectiva regional;

VII. El análisis de la situación que guardan los centros de población comprendidos dentro del área de aplicación del Plan y sus proyecciones futuras del proceso de urbanización;

VIII. La propuesta para el ordenamiento y regulación del territorio y los centros de población comprendidos dentro del área de aplicación del plan, que incluya el sistema jerarquizado de los mismos y zonas preferentes de desarrollo, el esquema de ordenamiento territorial, las áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento, el señalamiento de las áreas para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros, y los estudios de factibilidad técnica y económica, incluyendo proyectos y estrategias de inversión, y

IX. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

Artículo 49.- Los programas regionales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Programa Estatal y especificarán los objetivos, prioridades y políticas referidas a las regiones que se consideren prioritarias o estratégicas y cuya extensión territorial comprenda dos o más municipios.

Artículo 50.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Programa Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan;

II. Las políticas y objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente;

IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio;

V. La zonificación secundaria determinando los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades para cada tipo de zona;

VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen:

a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;

d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para

actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura, así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;

g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta ley;

h) Las normas de diseño urbano, y

i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;

VII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Programa Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;

VIII. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo Programa Parcial;

IX. Los usos y destinos comprendidos en el Proyecto;

X. Las medidas e instrumentos para la ejecución del Plan o Proyecto, y

XI. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

Artículo 51.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano regulan los elementos y componentes que integran una actividad o servicio específico del desarrollo urbano y contendrán, además de lo señalado en el artículo 42 de esta Ley, lo siguiente:

I. La mención del Programa de Desarrollo Urbano del cual deriven;

II. El área o sector en que tendrá aplicación el programa sectorial;

III. La determinación de los elementos, componentes o acciones del Desarrollo Urbano que sean materia del Programa Sectorial;

IV. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del Programa;

V. El plazo para la realización del programa, y

VI. Los demás requisitos que establezca esta Ley y disposiciones aplicables.

Artículo 52.- Los Programas Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley.

Será obligatorio formular un Programa Parcial de Urbanización cuando implique:

I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;

II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;

III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población o para una zona de crecimiento;

IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura, o

V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 53.- Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

I. Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;

II. Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

III. Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;

IV. Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;

V. En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley, 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;

VI. Determinarán en forma específica las áreas de restricción, regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

VII. Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población, y

VIII. En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Artículo 54.- Los Programas Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

I. El enunciado del Programa y datos generales del proyecto;

II. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población o del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del cual se derivan, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, garantizando que, mediante estudios técnicos se acredite que no se afectan, área natural protegida decretada conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y

la Protección al Ambiente o La Ley Estatal Del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, especie protegida en peligro de extinción, se encuentre en algún lugar que constituya un peligro para la seguridad de las personas, o por lo expresamente previsto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

III. La fundamentación jurídica;

IV. Los objetivos generales y específicos;

V. La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;

VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;

VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona;

VIII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:

a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;

b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;

d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;

e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;

f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;

g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley;

h) Las normas de diseño urbano, y

i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias.

IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación especifica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.

Asimismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo programa parcial.

CAPÍTULO SEGUNDO
DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Artículo 55.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la coordinación que para el efecto establezca el IPLANAY con otras dependencias y entidades estatales y, en su caso, federales, con los Ayuntamientos de la Entidad y del Consejo Estatal.

Artículo 56.- Los Proyectos de Programas, Estatal y Regional de Desarrollo Urbano serán formulados por el IPLANAY, a partir de los estudios e investigaciones que realice, las propuestas que hagan las dependencias y entidades coordinadas de ese sector de la administración pública, las propuestas que formulen los ayuntamientos y de la evaluación y revisión que se efectúe del mismo plan.

Artículo 57.- Elaborados los Proyectos, el IPLANAY los difundirá ampliamente y establecerá un calendario de audiencias regionales en un lapso de 60 días a efecto de recibir y escuchar los comentarios, sugerencias o aportaciones de la ciudadanía, instituciones y diferentes grupos, organizaciones y asociaciones que integran la comunidad.

Artículo 58.- Concluido el proceso de audiencias, el IPLANAY elaborará, en un plazo que no excederá de 45 días naturales, la memoria descriptiva de las propuestas presentadas, dará respuesta a los planteamientos improcedentes, y realizará las modificaciones conducentes al Proyecto de Plan, poniéndolas a disposición de los interesados por un término de 5 días hábiles, para los efectos correspondientes. De no hacerse observaciones dentro del plazo señalado se considerará que no existen inconvenientes para su aprobación.

Artículo 59.- Transcurrido el plazo anterior, el IPLANAY, con la opinión del Consejo Estatal, remitirá el Proyecto de que se trate al Congreso del Estado para su aprobación definitiva, y en su caso, publicación en el Periódico Oficial del Estado, y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 60.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los que de éstos se deriven, con excepción de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Urbanización, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos a través de su Instituto Municipal de Planeación correspondiente, atendiendo la opinión del Consejo Municipal, y en su caso, las observaciones técnicas del IPLANAY.

Artículo 61.- Para elaborar y aprobar los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los que de éstos se deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica de la de la autoridad en materia de desarrollo urbano correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;

II. Formulado el Proyecto a que se refiere la fracción anterior será presentado, por el IMPLAN, al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la

cual se acordará someter dicho Programa a consulta pública, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización;

III. El IMPLAN en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Municipal, coordinará el proceso de audiencias públicas, de los Proyectos citados en la fracción anterior, con la expresión contenida en la misma, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;

IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Municipal para que emita su opinión, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización para los cuales bastara publicarlo durante 15 días naturales en el portal de internet;

V. El Consejo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará al Ayuntamiento para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva en definitiva;

VI. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa, el Presidente Municipal solicitará ante la Secretaría el dictamen de congruencia del programa, una vez admitido el dictamen se procederá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, el IPLANAY en todos los casos, con excepción de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, se contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Plan cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal; de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de

congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes;

VIII. En caso de que la solicitud de dictamen de congruencia, sea de Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Urbanización, La Secretaría emitirá un dictamen de congruencia, o en caso contrario una opinión técnica, en un plazo no mayor a 30 días hábiles para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 15 días hábiles para los Programas Parciales de Urbanización, y

IX. Recabado el dictamen de congruencia del Programa, el Ayuntamiento estará en condiciones de llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte del Ayuntamiento para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción VI.

Artículo 62.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centro de Población, Esquemas de Planeación Simplificada, Parciales de Desarrollo Urbano y sus derivados, una vez aprobados en Sesión de Cabildo, serán enviados por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo de 15 días hábiles ordene su publicación en el Periódico Oficial del Estado, para que posteriormente se lleve a cabo la inscripción en el registro público de la propiedad y del comercio.

La documentación que se remita al Congreso del Estado comprenderá:

I. El documento técnico del Programa correspondiente en versión digital;

II. La versión abreviada para su impresión, máximo en veinte cuartillas;

III. La versión completa para su socialización en plataformas digitales, en calidad óptima;

IV. La documentación comprobatoria de la celebración de las instancias de consulta pública, y

V. El dictamen de congruencia emitido por la Secretaría.

En lo que se refiere los Programas Parciales de Urbanización bastará la aprobación del Cabildo Municipal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento, y en lo posterior, una vez publicado dicho programa, entre en vigor. La documentación que se remita al Congreso del Estado de este tipo de programa comprenderá:

I. El documento técnico del Programa correspondiente en versión digital;

II. La versión abreviada para su impresión en diez cuartillas y tres planos;

III. La versión completa para su socialización en plataformas digitales en calidad óptima, y

IV. El dictamen de congruencia emitido por el Gobierno del Estado.

Artículo 63.- Los Programas de Zonas Metropolitanas, serán formulados y aprobados por la Comisión de Ordenamiento Metropolitano respectiva, y evaluados por el Estado a través del IPLANAY, atendiendo la opinión que al respecto emita la Secretaría.

Artículo 64.- Para elaborar y aprobar los Programas de Zonas Metropolitanas se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, en su sesión acordará que se elabore el Proyecto de Programa correspondiente;

II. Formulado el Proyecto de Programa a que se refiere la fracción anterior los Ayuntamientos involucrados en Sesión de Cabildo acordarán someter dicho Programa a consulta pública;

III. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;

IV. A ese efecto los Ayuntamientos involucrados publicarán y exhibirán en los estrados de sus Presidencias Municipales y los lugares públicos de mayor

concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, para que emita su opinión;

V. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla, en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará a los Ayuntamientos involucrados para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva, en definitiva;

VI. Una vez aprobado por los Ayuntamientos involucrados el Programa, el Presidente de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, solicitará ante el Gobierno del Estado el dictamen de congruencia del Programa, una vez admitido el dictamen se procederá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VII. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, la Secretaría en todos los casos contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Programa cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal, de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según sea el caso, lo envíe posteriormente a los Ayuntamientos involucrados para que efectúen las modificaciones correspondientes, y

VIII. Recabado el Dictamen de Congruencia del Programa, la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación estará en condiciones de

llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte de los Ayuntamientos involucrados para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción VI.

Artículo 65.- Cumplidas las formalidades para su aprobación, los Programas respectivos serán publicados en forma abreviada dentro de los 30 días naturales siguientes en el Periódico Oficial del Estado y se inscribirán en la sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en la oficina municipal correspondiente, se les dará publicidad entre los sectores, colegios, dependencias y organizaciones interesadas, dándose amplia difusión a través de las distintas plataformas digitales.

Artículo 66.- A partir de la fecha en que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el Programa respectivo. Las que se expidan en contravención a lo anterior serán sancionadas penal o administrativamente según corresponda, y no surtirán ningún valor.

Por lo que, si algún predio no se encuentra en el uso solicitado, contemplado en Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano o los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los que de éstos se deriven y los propietarios pretendieran obtener constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios, los propietario deberá realizar un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a lo contenido en el artículo 50 de la presente Ley, una vez aprobado el citado Programa Parcial, se otorgaran los documentos antes citados.

Artículo 67.- Los Programas serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

CAPÍTULO TERCERO
DE LA EVALUACIÓN, MODIFICACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 68.- Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán ser revisados en el quinto año de la administración estatal en turno, para su actualización. Para controlar su ejecución y verificar los avances obtenidos, el IPLANAY en conjunto con la Secretaría, los Ayuntamientos y Comisiones correspondientes evaluarán estos programas, exceptuando los programas parciales de urbanización, presentando un informe detallado al titular del Poder Ejecutivo del Estado, con la intención de proceder a su actualización, modificación o cancelación según sea el caso.

Artículo 69.- Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano podrán ser actualizados, modificados o cancelados cuando se observe una variación substancial en las condiciones conceptuales que les dieron origen, respetado el orden jerárquico de las políticas de planeación de dichos instrumentos.

Artículo 70.- En ningún caso se deberá cancelar algún Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sin que se apruebe, publique y registre uno nuevo, ajustándose a aquellos que derivan del instrumento actualizado, modificado o cancelado.

Artículo 71.- La actualización, modificación o cancelación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano podrán ser solicitadas mediante escrito fundado y motivado a la autoridad que aprobó el programa correspondiente por:

I. El titular del Poder Ejecutivo del Estado;

II. Los Ayuntamientos cuando tengan efectos en el territorio de su Municipio;

III. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas;

IV. Las Entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo;

V. Los Organismos de participación comunitaria y de consulta previstos por esta Ley, y

VI. Los ciudadanos del Estado actuando de forma colegiada.

Artículo 72.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de actualización, modificación o cancelación de algún programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano será el mismo que para su aprobación, publicación y registro.

Artículo 73.- Si se aprueba la actualización, modificación o cancelación de algún programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, todos aquellos programas que de él deriven quedaran vigentes, hasta que en su caso se tengan una nueva actualización, modificación o cancelación, ya que su información puede presentar con mayor precisión, exactitud o fidelidad alguna de sus estrategias, zonificaciones o políticas de planeación.

TÍTULO TERCERO
DE LAS REGULACIONES A LAS PROPIEDADES EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 74.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en el Sistema Estatal de Planeación Territorial aplicables.

Artículo 75.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

Artículo 76.- El Ayuntamiento señalará a partir de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las políticas específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerá la zonificación correspondiente, en congruencia con el programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Igualmente deberá especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos y resiliencia urbana.

Artículo 77.- Las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población deberán contener:

I. La demarcación, características y condiciones de la zona o inmuebles de que se trate;

II. Los objetivos y metas que se persiguen;

III. La asignación de usos y destinos;

IV. Los estudios para promover la conservación y mejoramiento, y en su caso, la prestación de asistencia técnica;

V. Las obligaciones y derechos de quienes resulten involucrados de acuerdo con el programa respectivo;

VI. Los procedimientos y los responsables para llevar a cabo las acciones, obras o servicios correspondientes;

VII. La procedencia y aplicación de los recursos que sean necesarios;

VIII. La fundamentación y motivación, y

IX. Los efectos sociales, económicos y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva.

Artículo 78.- Los propietarios o poseedores de áreas y predios incluidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que conlleven las políticas de conservación y mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos y las asignaciones sobre usos y destinos del suelo que establezcan para su cumplimiento, pudiendo para ese efecto celebrar convenios entre sí, con los gobiernos federal, estatal o municipales, o con terceros.

Artículo 79.- En el caso que los propietarios o poseedores no celebren convenio o no cumplan con las obligaciones indicadas en el artículo anterior, el Gobierno del Estado podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en términos de la legislación correspondiente.

Artículo 80.- Las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en esta Ley, para:

I. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

II. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

III. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

IV. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento, y

V. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras.

Artículo 81.- La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

Artículo 82.- La fundación de un centro de población requerirá de un Decreto expedido por el Congreso del Estado, a iniciativa del Titular del Poder Ejecutivo, la

cual contendrá como mínimo la referencia del plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del cual se derive. En caso de no existir un plan aplicable, se deberá ordenar la elaboración del instrumento que corresponda de acuerdo al Sistema Estatal de Planeación Territorial.

Para ello el Titular del Ejecutivo solicitará, en todos los casos y según corresponda, la promoción del Ayuntamiento interesado en que se pretenda establecer el nuevo centro de población, y en vista de ello y de la documentación recibida, así como de la práctica de las diligencias que se estimen pertinentes, se emitirá en un término que no exceda los 60 días naturales, la resolución que corresponda para enviarlo en lo posterior al Congreso del Estado.

Artículo 83.- El Decreto de fundación de centro de población contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras y la asignación de su categoría político-administrativa dentro del territorio estatal, para en lo posterior ordenar la formulación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo.

Artículo 84.- Las políticas de conservación de los centros de población tienen por objeto mantener:

I. La protección ecológica de los centros de población y su crecimiento sustentable;

II. El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano, y

III. El buen estado de todos los elementos considerados como patrimonio natural y cultural edificado del Estado de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 85.- Los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que regulen y ordenen centros de población, considerarán como áreas destinadas a la conservación:

I. Las tierras, aguas y bosques que por sus características y aptitudes naturales sean condicionantes del equilibrio ecológico y la calidad ambiental, como la existencia en ellas de bosques, praderas, esteros, cuerpos de agua, mantos acuíferos y otros elementos;

II. Las de características de valor científico, ambiental y/o paisajístico. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en la materia;

III. Las que se encuentren dedicadas a las actividades agropecuarias y forestales, en especial aquellas que por las características del suelo y obras de infraestructura productiva, se consideren de buena calidad;

IV. Las áreas orográficas tales como cerros, colinas y elevaciones o depresiones con pendientes pronunciadas que constituyan elementos naturales del territorio de esos centros de población;

V. Las áreas cuyo subsuelo presente riesgos geológicos, sean inestables o se localicen en partes bajas con problemas de drenaje y riesgos de inundación;

VI. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano o resulte inconveniente su urbanización;

VII. Las áreas delimitadas y decretadas como zonas de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos, y aquellos bienes y áreas de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y

VIII. Las áreas y predios rústicos que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización.

Artículo 86.- La urbanización de los espacios destinados a la conservación se hará en forma restringida. Sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común con excepción de los dedicados en forma habitual a las actividades agropecuarias y forestales.

En los casos no previstos en el artículo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la urbanización conforme a la normatividad de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y legislación aplicable en la materia.

Artículo 87.- Para atender a la conservación de áreas, predios, edificaciones, instalaciones y sus accesorios, los propietarios o poseedores, sean estos públicos o privados, deberán mantenerlos en buen estado, en adecuadas condiciones de seguridad, higiene y aspecto, realizando para ello las obras necesarias que se deriven de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano publicados y los reglamentos municipales en congruencia a las disposiciones de esta Ley y los reglamentos aplicables en la materia.

Los propietarios o poseedores, públicos o privados, de bienes y/o áreas de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado registrados, catalogados, delimitados y/o decretados por las autoridades estatales, tendrán la responsabilidad de conservar estos bienes y áreas de acuerdo a las leyes federales, estatales y/o municipales.

Artículo 88.- Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para la ejecución de políticas de mejoramiento en los centros de población, con base en esta Ley, atenderán a lo siguiente:

I. El ordenamiento ecológico y de la calidad del ambiente, de conformidad con la legislación respectiva;

II. El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

III. La dotación y rehabilitación de servicios, equipamiento o infraestructura urbanos, en áreas que carecen de ellos;

IV. La acción integrada del Estado, donde se articule la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a mejorar los niveles de vida de la comunidad urbana;

V. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, acordes a los programas de protección civil conforme a las disposiciones aplicables;

VI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad;

VII. La celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública, en los términos de la Ley de la materia;

VIII. La preservación del patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y

IX. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

Artículo 89.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por los gobiernos estatal o municipales como espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, así como para aquellos bienes y áreas de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado registrados, catalogados, delimitados y/o decretados por las autoridades estatales para coordinarse entre ellas, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 90.- Los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para la ejecución de las políticas de crecimiento dispondrán las previsiones siguientes:

I. Las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en el Sistema Estatal de Planeación Territorial;

II. La participación del Estado y los Ayuntamientos en la formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana y se regule su crecimiento;

III. Los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente

las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población, y

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacio edificable.

Artículo 91.- El crecimiento de centros de población en zonas ejidales, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General de Asentamientos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, además de lo previsto en la presente ley.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 92.- Corresponderá a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables localizadas en los centros de población;

III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

VI. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización continua en los centros de población;

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad, y

VIII. La identificación de las zonas y medidas para la protección de los polígonos de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en las áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados de acuerdo a las disposiciones a la legislación aplicable en la materia.

Artículo 93.- La zonificación secundaria se establecerá de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad;

b) Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad.

c) Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y

equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo, y

d) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes con calidad.

Artículo 94.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de explotación, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades, de las que solo podrán retirarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre esas materias y conforme a lo previsto en esta Ley.

Artículo 95.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, así como a las determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios que en estos últimos se contengan.

Artículo 96.- Para los efectos del artículo anterior, el Congreso del Estado al ordenar la publicación y registro de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que contenga determinaciones de reserva urbana que comprenda terrenos ejidales o comunales, dispondrá que se notifique a los comisariados ejidales o comunales de los núcleos de población titulares de los terrenos que se afecten. Así mismo dispondrá se solicite al Registro Agrario Nacional, realice las anotaciones correspondientes.

Artículo 97.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano son:

I. Habitacionales;

II. De servicios;

III. Industriales, agroindustriales y de explotación minera;

IV. Preservación y conservación del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarias, acuícolas y forestales;

VIII. Comerciales, turísticos, recreativos y culturales;

IX. Riesgosos o incompatibles;

X. Con destino especial;

XI. Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios. En caso de que exceda el porcentaje señalado de comercios y servicios que integra en cada fraccionamiento especificado en la presente ley, y

XII. Los demás que se establezcan en los planes y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en los Reglamentos de Zonificación que al efecto expidan el Gobernador del Estado y los Ayuntamientos.

Artículo 98.- La asignación de los destinos y reservas contendrán la delimitación precisa de las zonas o predios de que se trate, así como el señalamiento del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

Una vez publicado e inscrito en los registros del plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondiente, que contenga la asignación de destinos y reservas, los propietarios y poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento previsto, debiendo notificarse a los propietarios, poseedores o causahabientes afectados la determinación correspondiente.

Artículo 99.- En el caso de que las zonas o predios comprendidos en la asignación de destinos no sean utilizados conforme al aprovechamiento previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del programa respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo con la modificación que en su caso, se haga al programa.

Artículo 100.- Las zonas de reserva contenidas en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo.

Artículo 101.- Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un programa parcial de desarrollo que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se asignarán los usos y destinos a que podrá dedicarse el suelo. En el caso de terrenos ejidales o comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones que procedan, en los términos de la Ley Agraria y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO TERCERO
DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 102.- El control del desarrollo urbano, es el conjunto de medidas y procedimientos a través de los cuales las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, los planes, programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

Artículo 103.- Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley y los instrumentos aplicables, sin este requisito no se otorgará permiso, licencia o autorización para efectuarlas.

Artículo 104.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la

constancia de compatibilidad urbanística que, previo el cumplimiento de requisitos expidan en cada caso las autoridades estatales y municipales según corresponda.

Artículo 105.- La constancia de compatibilidad urbanística a que se refiere el artículo anterior, será independiente y condiciona la expedición de permisos o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable, tales como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptación de obras y urbanizaciones y tendrán por objeto:

I. Señalar el uso y destino general del suelo de acuerdo con la legislación e Instrumentos aplicables;

II. Otorgar certidumbre jurídica a la disposición y aprovechamiento de la propiedad territorial;

III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IV. Evitar el establecimiento de asentamientos irregulares;

V. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

VI. Impedir que se realicen en el Estado, obras, acciones o inversiones que pongan en riesgo la salud, el patrimonio, y la integridad física de las personas, y

VII. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sean compatibles con la legislación, programas aplicables.

Artículo 106.- Los Ayuntamientos a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano o en convenio con el Gobierno del Estado a través de la Secretaría expedirán las constancias de compatibilidad urbanística en los casos siguientes:

I. Para el fraccionamiento y relotificación de terrenos y/o subdivisión de ellos con superficie mayor de 10,000 M2;

II. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;

III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio cultural edificado;

IV. Los proyectos de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 metros o más de anchura;

V. La elaboración de proyectos de equipamiento e infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la administración pública estatal;

VI. Los proyectos de centros comerciales y centrales de abasto de cualquier tipo;

VII. Los proyectos de hospitales y centros médicos;

VIII. El diseño de centrales camioneras y de abasto;

IX. Los proyectos de instalaciones y fraccionamientos industriales, campestres, turísticos y mixtos;

X. Los proyectos de edificios de oficinas, escuelas, centros de espectáculos o lugares que generen grandes concentraciones de personas o vehículos;

XI. Los megaproyectos, y

XII. Los proyectos de instalaciones o edificios en los que se prevea manejar, almacenar y expender sustancias peligrosas.

Artículo 107.- En todos los casos es indispensable tramitar la licencia de uso del suelo, que será expedida por los Ayuntamientos, por conducto de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano.

Artículo 108.- En virtud de la concurrencia que existe en la materia de desarrollo urbano, los Ayuntamientos gestionarán ante la Secretaría, la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística que expidan, en los casos siguientes:

I. Edificios con habitaciones colectivas, hoteles, moteles, campamentos turísticos, albergues y centros vacacionales, cuando superen las 20 unidades;

II. Clínicas, maternidades y puestos de socorro;

III. Plazas, parques, centros deportivos y balnearios;

IV. Museos, galerías de arte, centros de exposición, salas de conferencia y bibliotecas;

V. Cementerios y crematorios;

VI. Rastros, granjas y empacadoras;

VII. Edificios para estacionamiento de vehículos, y

VIII. Industrias medianas.

La Secretaría emitirá el dictamen correspondiente en un periodo no mayor a diez días hábiles a partir de la solicitud.

Artículo 109.- Los Ayuntamientos, la Secretaría y el IPLANAY podrán hacer observaciones y oponerse con causa fundada y debidamente justificada a las constancias de compatibilidad urbanística que ambos, en ejercicio de sus facultades legales expidan, elevándose el asunto, a consideración del Consejo Estatal para que emita resolución definitiva dentro del término de 30 días hábiles.

Artículo 110.- Para la obtención de las constancias de compatibilidad urbanística, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

I. Acreditar su interés y propiedad;

II. Presentar croquis de localización del predio;

III. Indicar el uso del suelo que se pretende;

IV. Indicar la densidad de construcción que se pretende, y

V. Pagar los derechos correspondientes.

Artículo 111.- Las constancias de compatibilidad urbanística proporcionarán y contendrán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;

II. El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área o predio;

III. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas y el número oficial en su caso;

IV. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;

V. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona, y

VI. Los demás datos, criterios, lineamientos o elementos que se deriven de la Ley y Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 112.- Las constancias de compatibilidad urbanística, números oficiales y alineamientos, quedarán sin vigencia para los fraccionamientos con autorización de resolución definitiva, y se aplicará un 10% al pago del refrendo del valor del pago inicial y aplicable las veces que se requiera, solo cuando no haya cambio de diseño urbano.

Artículo 113.- Serán nulas de pleno derecho y motivo de responsabilidad oficial, las constancias de compatibilidad urbanística que expidan los Ayuntamientos o servidores públicos de la Secretaría en contravención a lo dispuesto por los artículos anteriores y lo establecido por los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 114.- Las constancias de compatibilidad urbanística no constituyen diligencias de apeo y deslinde respecto de las áreas o predios a que las mismas se refieran, ni constituyen título de posesión o propiedad de los mismos.

Artículo 115.- Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se realicen sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes de desarrollo urbano o las constancias de compatibilidad urbanística, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades municipales competentes, a costa del o los infractores, previa garantía de audiencia que al efecto se conceda.

Artículo 116.- Queda estrictamente prohibido a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de Catastro del Estado, bajo apercibimiento de responsabilidad oficial, inscribir cualquier acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no van acompañados con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística. Cuando se trate de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a esta Ley o la Ley de la materia, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, no se requerirán para la inscripción, de las constancias de compatibilidad urbanística.

Artículo 117.- La autoridad Estatal y Municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias, realizarán actos de inspección y vigilancia de las obras, acciones, inversiones y proyectos, para la verificación del cumplimiento de esta Ley.

Artículo 118.- Cuando se estén realizando obras de urbanización, construcciones, cambios de uso del suelo, fusiones, subdivisiones, relotificaciones u otros aprovechamientos de inmuebles en contravención a lo dispuesto por esta Ley, reglamentos y Programas de ordenamiento territorial y desarrollo aplicables, los residentes o propietarios de predios y fincas del área que resulten afectados, tendrán derecho a exigir de la autoridad, que se dicten y lleven a cabo las medidas de seguridad y se apliquen las sanciones que procedan, para hacer cumplir los citados ordenamientos.

TÍTULO CUARTO
DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CAPÍTULO PRIMERO
DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO

Artículo 119.- Se declaran de utilidad pública e interés social, los programas, acciones e inversiones que realicen de manera concurrente y coordinada, los

gobiernos estatales y municipales, a efecto de constituir reservas territoriales y bancos de suelo, que satisfagan las necesidades de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;

II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o sociales progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;

V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos del suelo y destinos que determinen los Programas de desarrollo urbano, y

VI. Garantizar el cumplimiento de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 120.- Para los efectos del artículo anterior, se establece el Programa Estatal de Suelo y Reservas Territoriales, como mecanismo de coordinación entre los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, y en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a las definiciones y prioridades contenidas en esta Ley y a lo previsto en los Programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, el Estado, los Municipios y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;

IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

V. Los subsidios de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de reservas;

VI. Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizados dentro de los centros de población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda, y

IX. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la edificación o mejoramiento de vivienda.

El Programa de Suelo y Reservas Territoriales, será coordinado por el IPROVINAY, y deberá ser normado por el IPLANAY y autorizado por la Secretaría.

Artículo 121.- El Programa Estatal de Suelo y Reservas Territoriales en conjunto con el Programa Estatal de Vivienda estarán bajo el control y vigilancia del IPROVINAY, normado por el IPLANAY y autorizado por la Secretaría. Con base en los convenios o acuerdos de concertación, el Gobierno del Estado por si o a través del IPROVINAY y/o los Ayuntamientos promoverán ante la Federación:

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las entidades del Estado,

de los Municipios, las organizaciones sociales y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 122.- El IPROVINAY y los Ayuntamientos, por conducto de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de las reservas territoriales, suscribirán acuerdos de coordinación con las entidades de la administración pública federal y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, a efecto de:

I. Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano-industrial y la vivienda, de conformidad a lo previsto en los Programas en la materia;

II. Articular los estudios y la programación de acciones que, en materia de desarrollo urbano y reservas territoriales se deriven de los Instrumentos de desarrollo urbano;

III. Establecer normas y mecanismos para la adquisición del suelo, aprovechamiento y transmisión de suelo y de reservas territoriales;

IV. Establecer compromisos para modernizar el procedimiento y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda;

V. Establecer mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Operar la transferencia de recursos y el establecimiento de estímulos para el buen funcionamiento del Programa;

VII. Promover la asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda, y evitar su ocupación irregular, y

VIII. Determinar las medidas que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Artículo 123.- Con base en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en conjunto con el Programa Estatal de Vivienda, el IPROVINAY y los Ayuntamientos, por conducto de las entidades y dependencias competentes, formularán sus programas de requerimientos inmobiliarios para el desarrollo urbano y la vivienda, señalando los predios o lugares, extensiones de suelo necesarios para la realización de sus programas, tipos de acciones, costos y medios de financiamiento y el número aproximado de beneficiarios.

Artículo 124.- Cuando para el cumplimiento de los Programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de vivienda, sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente promoverá lo conducente a la expropiación de la misma por causa de utilidad pública, de conformidad con las leyes que sobre la materia resulten aplicables.

Artículo 125.- La ejecución de acciones para la obtención de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda y para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá atender problemas conexos, tales como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, y establecer un mayor control catastral de las áreas o predios.

Artículo 126.- La constitución de reservas territoriales en centros de población que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano, se establecerá en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes de conformidad a lo previsto por la Ley Agraria, esta Ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 127.- El IPROVINAY, en coordinación con la Federación y los Ayuntamientos, instrumentará programas de desarrollo social, para que los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo

urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

Artículo 128.- El IPROVINAY podrá adquirir y enajenar terrenos destinados a la realización de programas de desarrollo urbano y de vivienda, mediante la autorización del Gobernador del Estado, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

I. Que en el programa operativo anual autorizado, se prevea la enajenación o adquisición de terrenos;

II. Que existan los recursos financieros necesarios;

III. Que haya la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento, y

IV. Que las acciones sean compatibles con lo establecido en los programas de desarrollo urbano y de vivienda y las disposiciones que regulan el aprovechamiento de suelo.

Los Ayuntamientos vigilarán las adquisiciones de suelo urbano y reservas territoriales por parte de las dependencias y entidades municipales, a fin de programar y financiar su manejo.

Artículo 129.- Las enajenaciones que realice el IPROVINAY para aquellos predios pertenecientes al Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales, que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y social progresivo, estarán sujetas, entre otras cosas, a las normas siguientes:

I. Que el solicitante, o en su caso el cónyuge o concubino, no sean propietarios de casa habitación o de terreno alguno en ninguna otra localidad del Estado;

II. Que las condiciones de pago se determinen en concordancia al ingreso económico de los solicitantes;

III. Que la superficie del predio corresponda, como mínimo, a lo establecido en esta Ley para cada tipología de fraccionamiento parcial, pero de preferencia que mantengan el tamaño promedio del centro de población en que se ubique;

IV. Que el precio de los predios se determine en base al valor catastral, y

V. Que los predios atiendan las necesidades de suelo a la población de escasos recursos y bajos ingresos de la sociedad.

Artículo 130.- El gobierno Estatal y Municipal otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo de los trámites de titulación de inmuebles, para acciones habitacionales de interés social y social progresivo promovidos por el Gobierno del Estado a través del IPROVINAY.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS REGULACIONES PARA EL SUELO PROVENIENTE DEL RÉGIMEN AGRARIO Y DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 131.- La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser necesaria para la ejecución de un programa de desarrollo urbano;

II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de área urbanizable;

III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda, y

IV. Los demás que determinen el IPLANAY, la Secretaría y el IPROVINAY, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

Artículo 132.- En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y social progresivo provenientes del dominio federal, y que en lo posterior han sido enajenados por el

Estado, el IPROVINAY o los Ayuntamientos estarán sujetos a la legislación en materia de vivienda.

Artículo 133.- El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria y su reglamento, en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, así como a las determinaciones de reservas, usos y destinos de áreas y predios que en estos últimos se contengan.

Artículo 134.- Los gobiernos Estatal y Municipales, establecerán mecanismos de coordinación con el gobierno federal tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad.

Artículo 135.- La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las disposiciones siguientes:

I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 136.- El IPROVINAY y los Ayuntamientos correspondientes, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y/o venta de predios que se realicen ilícitamente, adoptarán las medidas de seguridad procedentes, e impondrán las sanciones administrativas que establece esta Ley, con independencia de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

Artículo 137.- La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante el IPROVINAY o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas que legalmente procedan y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes.

Artículo 138.- Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, el IPROVINAY o el Ayuntamiento respectivo, analizarán tal situación, y promoverán en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes, siempre y cuando los terrenos estén contemplados como aptos para el uso habitacional, y su regularización e incorporación al desarrollo urbano, represente un beneficio social y público.

Artículo 139.- El dictamen que se emita respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano irregular, deberá contener la factibilidad técnica urbanística y jurídica, así como la representación de un beneficio público o social y su congruencia con los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 140.- En caso de resultar negativo el dictamen de regularización, se procederá de inmediato al desalojo del asentamiento humano, independientemente de las sanciones civiles, administrativas y/o penales a que se hagan acreedores los asentados y/o promoventes de dicho asentamiento, en predios particulares, de propiedad pública, ejidal o comunal.

Artículo 141.- Previa a la acción de desalojo, el IPROVINAY o los Ayuntamientos procurarán establecer convenio de concertación con los ocupantes irregulares, a efecto de procurar su reubicación en la reserva territorial asignada para los desarrollos sociales progresivos, así como las condiciones del proceso de reubicación.

Artículo 142.- La regularización de la tenencia de la tierra como acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

Artículo 143.- El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, los Ayuntamientos y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, tendrán derecho preferente para adquirir predios comprendidos como zonas de reserva cuando dichos predios sean puestos a la venta, o a través de cualquier acto jurídico vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad, en cuyo caso los propietarios, los ejidatarios, los comuneros, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, están obligados a dar los avisos y notificar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urban, la Secretaría de Desarrollo Rural, al Gobierno del Estado y los Municipios por conducto del IPROVINAY y los Presidentes Municipales correspondientes, lo conducente al precio o monto de la operación, de acuerdo al avalúo realizado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) o alguna institución bancaria, a efecto de que en un plazo no mayor de 30 días naturales, contados a partir del día siguiente a la recepción del avalúo, hagan uso de su derecho de preferencia si lo consideran conveniente y propongan garantizar el pago correspondiente.

Artículo 144.- Si el IPROVINAY, los Ayuntamientos o la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urban, en forma expresa declinan el ejercicio del derecho de preferencia en la adquisición del predio, o si en el plazo señalado en el artículo anterior no dan respuesta, las partes procederán a perfeccionar el acto y el notario autorizará las escrituras correspondientes.

Artículo 145.- El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, la Secretaría y/o los Ayuntamientos podrá declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de Polígonos de Actuación Concertada pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en los Instrumentos del Sistema de Planeación Territorial. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los Programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aplicables.

Artículo 146.- Para la ejecución de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos,

subutilizados y mostrencos. Una vez ejecutada la acción urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

Artículo 147.- El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior, se sujetará a las siguientes normas:

I. Cumplir con las determinaciones del plan o programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y contar con un dictamen de congruencia y/o de fraccionamiento;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;

IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación que contenga como mínimo aquella infraestructura que garantice los servicios de agua, luz y drenaje de acuerdo a las normas técnicas aplicables, y

V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

CAPÍTULO TERCERO
DE LA RESILIENCIA URBANA Y PREVENCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 148.- Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las

especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los centros de población.

Artículo 149.- Los Ayuntamientos en coordinación con el Estado, establecerán estrategias de gestión integral de riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de asentamientos humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y operativas para la recuperación. En general, deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su resiliencia, basando la elaboración de dichas estrategias en las normas, lineamientos y manuales emitidas por la Dirección de Protección Civil del Estado.

Artículo 150.- Todos los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano deberán incluir en su contenido las zonas de riesgo y clasificar dicho riesgo como mitigable o no mitigable de acuerdo a estudios de prevención de riesgos. Para la elaboración de dichos instrumentos se tomarán en cuenta aquellas normas, lineamientos y manuales emitidas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urban y la Dirección de Protección Civil del Estado, que tengan por objeto fortalecer los procesos de resiliencia urbana y para las zonas metropolitanas y de conurbación.

Artículo 151.- Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Protección Civil, la Ley de Protección Civil para el Estado de Nayarit, los Reglamentos Municipales de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

Artículo 152.- Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo, tomando en cuenta su escala y efecto:

I. Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria y las vías generales de comunicación;

II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;

III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;

IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto, y

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el acuerdo que para tales efectos publique la Secretaría de Gobernación, en coordinación con la Dirección de Protección Civil del Estado de Nayarit.

Las autorizaciones para el crecimiento urbano deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

El IPLANAY y los Ayuntamientos competentes realizarán las modificaciones necesarias a los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

Artículo 153.- Es obligación de las autoridades estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los asentamientos humanos que esta Ley y la Ley de Protección Civil para el Estado de Nayarit establecen.

TÍTULO QUINTO
DE LOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL, FOMENTO PARA EL DESARROLLO URBANO Y TRANSPARENCIA

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL

Artículo 154.- El Estado y los Municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación ciudadana y social en materia de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en cada una de sus etapas. Las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y claridad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas formas de organización.

Artículo 155.- El Estado y los Ayuntamientos en sus respectivas competencias, promoverán acciones concertadas y coordinadas de participación ciudadana y social en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano con de fin de:

I. Realizar estudios e investigaciones en materia de ordenamiento territorial desarrollo urbano, desarrollo metropolitano, ecología, vivienda y movilidad urbana;

II. Discutir la aplicación de la ciencia y la tecnología que mejore la calidad de vida de los habitantes del ámbito rural, indígena y urbano, y reduzcan los impactos negativos provocados por un crecimiento desordenado en los asentamientos humanos;

III. Desarrollar acciones de desarrollo urbano, desarrollo metropolitano y ordenamiento territorial;

IV. Difundir, informar y promover acciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo metropolitano, vivienda, ecología y movilidad;

V. Vigilar el cumplimiento de los Programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VI. Canalizar inversiones en reservas territoriales;

VII. Financiar, consumir y operar proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

VIII. Financiar y operar proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IX. Ejecutar acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas tradicionales y populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

X. Proteger el patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

XI. Fortalecer los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;

XII. Mejorar la imagen urbana de las poblaciones;

XIII. Prevenir contingencias ambientales y urbanas en los centros de población y la conservación del paisaje;

XIV. Otorgar incentivos fiscales, para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población y bienes y áreas de conservación;

XV. Promover la participación de particulares en dotación de infraestructura y equipamiento, así como la prestación de servicios públicos, en las modalidades permitidas por la Ley Municipal para el Estado de Nayarit;

XVI. Formular, modificar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los Programas de desarrollo urbano, de áreas conurbadas y de zonas metropolitanas, en los términos de esta Ley;

XVII. Determinar y controlar la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, y

XVIII. Planear, diseñar, implementar y evaluar los espacios públicos.

Artículo 156.- Los organismos de participación social constituidos a nivel estatal y municipal, participarán en los procesos de planeación y programación del desarrollo

urbano, vivienda, movilidad urbana y protección al medio ambiente, en los términos de la presente Ley y de las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 157.- Los particulares que deseen participar en los procesos y acciones a que se refiere el presente Título, lo podrán hacer a través de los organismos auxiliares, sin perjuicio de los derechos y garantías que tenga y que puedan ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA, TRANSPARENCIA, RENDICIÓN DE CUENTAS Y DEL DESARROLLO INSTITUCIONAL

Artículo 158.- Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.

El Estado y los Ayuntamientos tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 159.- Las autoridades de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, como escuelas, bibliotecas, mercados, entre otros, a fin de facilitar su conocimiento.

Artículo 160.- El Estado y los Ayuntamientos promoverán programas de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley.

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

Se promoverán programas permanentes de capacitación en las materias de esta Ley.

Se establecerán los acuerdos y convenios con instituciones educativas para la certificación de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento y a los lineamientos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en la materia.

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

Artículo 161.- Se crea el Sistema Estatal de Información Territorial y Urbana, a cargo del IPLANAY, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio, y será parte del Sistema de Geografía, Estadística y Evaluación del Estado de Nayarit.

El Sistema Estatal, se integrará con la información e indicadores relacionados con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial existentes con los temas relacionados con las áreas metropolitanas, así como las acciones, obras e inversiones en la materia.

Se incorporarán al Sistema Estatal, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en

materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, realizados en el país por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

CAPÍTULO TERCERO
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

Artículo 162.- El Estado y los Ayuntamientos, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I. La aplicación de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regional, zona metropolitana o conurbación;

II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regional, zona metropolitana o conurbación;

III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV. La canalización de inversiones para constituir reservas territoriales, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;

V. La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, espacios públicos, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras;

VI. La protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

VII. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

XI. El impulso a las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII. La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;

XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera toda la población en condición de vulnerabilidad, así como de los sistemas de movilidad, que promuevan la inclusión, y

XIV. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

Artículo 163.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, para ser sujetos de autorización de un financiamiento para el desarrollo o ejecución de proyectos, acciones, obras o inversiones públicas, se debe de cumplir con la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, asimismo deben de presentar a las instituciones de crédito el documento o instrumento expedido por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano mediante el cual se manifieste que el proyecto cumple con la legislación y los Programas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 164.- La planeación de las obras públicas y de los servicios relacionados con las mismas deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente ordenamiento, así como a los programas de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

Artículo 165.- Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, zonas metropolitanas o conurbadas deberán incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas en la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los Municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 166.- El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, observar las cualidades de inalienabilidad e imprescriptibilidad de los mismos;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;

XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares;

XIII. Los Municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente, y

XIV. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

Artículo 167.- Los Municipios establecerán las disposiciones tendientes a que los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que implementen acciones de densificación, garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.

Igualmente establecerán que los predios que con base en la normatividad aplicable, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al Municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no puedan ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

CAPÍTULO CUARTO
DE LOS OBSERVATORIOS CIUDADANOS

Artículo 168.- El Estado y los Ayuntamientos promoverán la creación y funcionamiento de observatorios ciudadanos urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

Artículo 169.- Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal deberán:

I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

El Estado establecerá las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios ciudadanos urbanos y para el ordenamiento territorial con base en esta Ley.

TÍTULO SEXTO
DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS

CAPÍTULO PRIMERO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 170.- Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes, o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan.

Para los efectos de lo anterior, se generará la concurrencia del gobierno estatal, los municipios y la participación de los desarrolladores inmobiliarios de acuerdo a los convenios que al efecto se establezcan

Artículo 171.- En el estado de Nayarit los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

I. Fraccionamientos habitacionales:

a) Tipo popular;

b) Tipo medio;

c) Tipo mixto;

d) Residencial;

e) Interés social, y

f) Social progresivo.

II. Fraccionamientos especiales:

a) Campestre;

b) Turístico;

c) Industrial;

d) Comercial y de servicios;

e) Granjas de explotación agropecuaria, y

f) Cementerios.

Artículo 172.- Para construir un fraccionamiento, será indispensable obtener la autorización del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, de conformidad con la Secretaría y el presente Título.

Artículo 173.- En ningún caso se dará curso a solicitudes que se refieran a inmuebles ubicados sobre bienes y áreas de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado, así como la zonificación primaria y secundaria establecidas por los programas de desarrollo urbano.

Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del 15%, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, previa autorización y supervisión del Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 174.- El que sin contar con la autorización respectiva realice un fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquiera otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, se hará acreedor a la sanción administrativa correspondiente, independientemente de la responsabilidad penal que pudiere resultar.

Iguales sanciones se impondrán a quienes sirvan de intermediarios o promotores de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad privada sin consentimiento de su titular, a quienes se aplicará una multa de por lo menos tres veces el monto del lucro obtenido, con independencia de la responsabilidad penal que pudiere resultar.

Artículo 175.- Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio, no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley.

Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio, deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos. Los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento.

En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.

Artículo 176.- Los fraccionamientos en general que proyecten vialidades principales, deberán contemplar ciclovías, siempre que éstas tengan una dimensión mínima de 2.00 metros que permita la circulación de ciclistas en ambos sentidos simultáneamente. Tanto en camellones como en banquetas, las ciclovías deberán contar con rampas de acceso y señalamiento vertical y horizontal aprobado por la Secretaría.

Artículo 177.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos habitacionales, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamiento respectivos;

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;

V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar y ser conforme a las especificaciones señaladas por el Ayuntamiento;

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;

VIII. La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las

disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable;

IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;

X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;

XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;

XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;

XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;

XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente

al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;

XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;

XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;

XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;

XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso.

a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y

b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se

haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.

XXI. El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:

a) Por cada 300 viviendas previstas:

1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;

2) Plaza cívica, y

3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.

b) Por cada 500 viviendas previstas:

1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;

2) Plaza cívica;

3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y

4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.

c) Por cada 1,000 viviendas previstas:

1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;

2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas;

3) Plaza cívica;
4) Jardines vecinales;

5) Juegos infantiles, y

6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.

En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.

En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.

El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.

No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.

Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

Artículo 178.- Constituyen normas básicas de los fraccionamientos habitacionales populares, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:

I. Sólo podrán ubicarse dentro de las áreas de aplicación de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. La dimensión mínima de los lotes para uso unifamiliar será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados;

III. El frente de los lotes para uso unifamiliar será de 6.00 metros mínimo;

IV. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar vertical será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 120.00 metros cuadrados. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar dúplex vertical y horizontal será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados en aquellos casos que se cumplan con los coeficientes de ocupación;

V. El frente de los lotes para uso plurifamiliar vertical será de 8.00 metros mínimo;

VI. Un cajón mínimo para estacionamiento por vivienda;

VII. La combinación de lotes con diferentes dimensiones es admisible, siempre y cuando exista un lote tipo predominante que permita la clasificación del fraccionamiento y se equilibre la densidad de población establecida para la zona por el plan de desarrollo urbano correspondiente;

VIII. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecido en el plan de desarrollo correspondiente;

IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, y

X. El suelo donado por el fraccionador a los Ayuntamientos sólo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para el equipamiento urbano destinado a servicios educativo, mercados, plazas cívicas, juegos infantiles, jardines, parques, usos vecinales y demás servicios públicos. Al menos el 50% de la superficie donada deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, y

XI. Se deberá de plantar al menos cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.

Artículo 179.- En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliar vertical y horizontal en un mínimo del 60% de la superficie vendible, en las zonas determinadas para ello en el proyecto correspondiente, previo análisis del incremento de la población.

Artículo 180.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales de tipo medio, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:

I. Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;

II. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;

III. El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;

IV. Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;

V. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo correspondiente;

VI. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;

VII. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo del 50% de la superficie vendible;

VIII. Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y

IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

Artículo 181.- Los fraccionamientos habitacionales mixtos sólo se autorizarán, cuando los diferentes aprovechamientos a que se pretenda dedicar el terreno o área respectiva, sean compatibles con los usos y destinos permitidos para el suelo, y los proyectos de urbanización y construcción cumplan con las normas técnicas de diseño urbano, vialidad, sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público que en cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, atendiendo a la modalidad y tipo o características del fraccionamiento respectivo, de conformidad a lo previsto en el presente ordenamiento.

Artículo 182.- El fraccionador deberá donar al Municipio el porcentaje de la superficie neta vendible que corresponda debidamente urbanizada, según sea la modalidad o tipo y construir las obras complementarias previstas.

Artículo 183.- Los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano pueden definir sectores de urbanización mixtos, donde sea viable fijar nuevas dimensiones de los lotes y de las calles, que sustituyan a las indicadas en las normas previstas en este Título.

Artículo 184.- Son normas básicas para los fraccionamientos habitacionales residenciales las siguientes:

I. Se ubicarán en áreas cuya densidad proyectada de población sea menor de 100 habitantes por hectárea, y la dimensión mínima de los lotes será de 10.00 metros de frente y una superficie no menor de 300.00 metros cuadrados;

II. Las construcciones deberán remeterse 2.50 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre;

III. Se permitirá la construcción como máximo en un 50% de la superficie del lote incluidas las áreas o cajones de estacionamiento, y el resto se destinará a espacios abiertos;

IV. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine la autoridad competente;

V. Los titulares de estos fraccionamientos deberán donar al Ayuntamiento el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, y

VI. Se deberá de plantar al menos cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.

Artículo 185.- En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliar horizontal o vertical y se permitirá el uso comercial y mixto en las vialidades colectoras principales siempre y cuando se ajusten a las tablas de compatibilidad de usos del suelo establecidas en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que regulan la zona en cuestión y a las factibilidades de infraestructura municipal.

Artículo 186.- El fraccionamiento de interés social sólo podrá ser promovido por los Gobiernos Municipales, Estatal o Federal, por sí o a través de sus organismos descentralizados, quienes podrán asociarse entre sí, con particulares o con el sector social, siendo sus normas básicas las siguientes:

I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población, previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II. El frente de los lotes para uso unifamiliar será de 6.00 metros mínimo;

III. El frente de los lotes para uso plurifamiliar vertical será de 8.00 metros mínimo;

IV. La dimensión mínima de los lotes para uso unifamiliar será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados;

V. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar vertical será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 120.00 metros cuadrados;

VI. Un cajón mínimo para estacionamiento por vivienda;

VII. El fraccionador deberá donar al Ayuntamiento lo correspondiente al 10% del área vendible, dicha superficie solo podrá ser destinado para la infraestructura, equipamiento y servicios públicos. Al menos el 50% de la superficie donada deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines y se deberá de plantar al menos cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible;

VIII. El aprovechamiento puede mezclar vivienda unifamiliar con plurifamiliar vertical y se permite el uso comercial y mixto en las calles colectoras y los lotes de esquina, atendiendo las tablas de compatibilidad de los usos del suelo del plan de desarrollo correspondiente;

IX. Se permitirá la construcción como máximo en un 70% de la superficie del lote unifamiliar y de un 60% de la superficie del lote plurifamiliar vertical con posibilidad de hasta 4 niveles sin elevador, y el resto se destinará para espacios abiertos, y

X. La promoción de fraccionamientos de interés social tendrá como finalidad la construcción o el financiamiento de vivienda de interés social; el Gobierno del Estado, a través del IPROVINAY, tendrá la facultad de supervisar y vigilar la realización de los proyectos enunciados en el presente artículo.

Artículo 187.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, en atención a resolver problemas de vivienda, bajo la autorización del IPROVINAY cuando se cumplan los requisitos de ley, podrán realizar fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que conforme al presente capítulo se determinen.

El fraccionamiento social progresivo podrá ser promovido por el Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo, las organizaciones sociales mediante la autorización del IPROVINAY, en estricto apego a las áreas previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Para ese efecto el titular del Poder Ejecutivo del Estado podrá convenir o asociarse con las mismas organizaciones sociales que lo soliciten, y con organismos públicos

federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar acabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del IPROVINAY tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

Artículo 188.- Los requisitos básicos para la autorización de la licencia de venta, de los fraccionamientos sociales progresivos y no podrá postergarse en un tiempo mayor a 30 días hábiles una vez presentado ante la autoridad municipal y serán los siguientes:

I. Opinión técnica favorable del ayuntamiento correspondiente en relación a que el fraccionamiento social progresivo se encuentra dentro del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o del programa parcial de urbanización, salvo cuando sea él mismo quien lo promueva;

II. Títulos que acrediten la propiedad o posesión de los terrenos;

III. Constancia de apeo y deslinde judicial o administrativo con el plano relativo;

IV. Proyecto de las vialidades, lotificación y distribución de las áreas de donación;

V. Constituir, el fondo de vivienda social progresiva, ante la banca pública o privada, conforme a las disposiciones legales aplicables;

VI. Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución, y

VII. Acta constitutiva en el caso de que sean organizaciones sociales las que promuevan el fraccionamiento.

Artículo 189.- Los fraccionamientos sociales progresivos, deberán de cumplir con las normas básicas siguientes:

I. Sólo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población previstos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;

III. El aprovechamiento del suelo puede ser para vivienda unifamiliar o multifamiliar y se permitirá el uso comercial y mixto en las vialidades colectoras principales y en los lotes de esquina, atendiendo las normas de compatibilidad urbanística de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

IV. El ancho mínimo de las vialidades colectoras será de 12 metros, el de las locales de 9 metros mínimo y el de los andadores de 5.00 metros mínimo, dejando el 40% para zonas arboladas y jardinadas en el andador;

V. El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, deberán donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, de forma inmediata a la publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial del Estado;

VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, y

VII. Se deberá de plantar al menos tres arboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.

El Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y entidades en la materia, podrá apoyar y asesorar en la realización de los proyectos ejecutivos de infraestructura y vialidades necesarios para la aprobación del fraccionamiento social progresivo.

Artículo 190.- Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los beneficiarios, bastará con las normas mínimas siguientes:

I. Trazo de calles y lotificación;

II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos;

III. Suministro de agua, a través de hidrantes o sistemas similares;

IV. Infraestructura para el tratamiento o desalojo de aguas residuales a nivel de lote o a través de sistemas sustentables;

V. Inscripción del posesionario en el fondo de vivienda social progresiva de obras por cooperación, y

VI. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales a nivel de terracería.

En la relación a la fracción III el fraccionador social progresivo deberá garantizar el suministro de agua a nivel de lote durante los 5 años de ocupación física del fraccionamiento social progresivo.

Artículo 191.- La gestión y ejecución de todas las obras que resuelvan los servicios y equipamiento del fraccionamiento social progresivo, se harán por etapas, progresivamente, y no deberá excederse un periodo mayor a 10 años para que se complete la urbanización al cien por ciento, contados a partir de la emisión de la licencia de venta del fraccionamiento social progresivo, pudiendo solicitar una prórroga ante el IPROVINAY hasta por 5 años.

Las obras necesarias podrán ser financiadas al cien por ciento por el ahorro que aporten los beneficiarios a un fondo municipal de vivienda social progresiva de obras por cooperación, en el cual tendrán participación los representantes de las organizaciones sociales, El IPROVINAY podrá gestionar financiamiento para acelerar el proceso de urbanización, a favor del Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, previa ingeniería financiera del proyecto, así como canalizar subsidios que para tal fin aporten los tres niveles de gobierno, tales como estudios, obras directas o recursos financieros.

Artículo 192.- En el fraccionamiento social progresivo la vivienda se podrá aplicar el método de autoconstrucción que significa edificar el aposento por sus propios usuarios, en coordinación del IPROVINAY, el municipio y las organizaciones sociales usando el ahorro en todas las fases del proceso constructivo, definido éste por el dinero destinado para el fin específico de producir vivienda social y popular partiendo de la adquisición del suelo.

Artículo 193.- El IPROVINAY, el ayuntamiento o las organizaciones sociales como promotores de los fraccionamientos sociales progresivos, podrá celebrar convenios con Dependencias Estatales, los Ayuntamientos, los colegios de Arquitectos e Ingenieros y las Instituciones educativas correspondientes, para la elaboración de los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos y las viviendas, así como para la asesoría técnica en los procesos de construcción y autoconstrucción de los desarrollos hasta su terminación.

Artículo 194.- El fraccionamiento social progresivo y el Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, será establecido por el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, garantizando la participación de los representantes de las organizaciones sociales. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

El promotor constituirá, el Fondo de Vivienda Social Progresiva, ante la banca pública o privada, conforme a las disposiciones legales aplicables, el Fondo de Vivienda Social progresiva tendrá por objeto financiar a los servicios, obras de urbanización y vivienda social, mediante la combinación de recursos provenientes de ahorro, crédito, subsidios, cooperación de los beneficiarios y en su caso, otras aportaciones.

La administración del Fondo la tendrá la institución u organización que inicie o promueva el fraccionamiento social pudiendo ser el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo o las organizaciones sociales y se regirá bajo principios de transparencia, legalidad, equidad, veracidad, imparcialidad, honradez, objetividad y eficacia, con base en las Reglas de Operación que al efecto apruebe IPROVINAY. Cuando el Gobernador del Estado o el Municipio aporten participaciones al fondo, serán los responsables del manejo de los recursos económicos, constituyéndose en un fideicomiso, garantizando la participación del Gobierno del Estado, con el Ayuntamiento respectivo y con las organizaciones sociales.

El Municipio respectivo, será la autoridad responsable de Vigilar, supervisar y verificar el correcto uso de los recursos del fondo de vivienda social progresiva en base Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución, de igual manera el INPROVINAY podrá convenir su participación en esquemas y fondos coordinados con organismos nacionales de vivienda, municipios y sectores social o privado, que tengan como finalidad el financiamiento a programas de vivienda social.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 195.- Los fraccionamientos especiales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de ganadería en pequeño, para fomentar actividades comerciales, turísticas o industriales, así como para cementerios.

Artículo 196.- Los fraccionamientos especiales deberán cumplir con las especificaciones señaladas en la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes.

Artículo 197.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas o industriales o el establecimiento de cementerios.

Artículo 198.- Son normas básicas para fraccionamientos campestres:

I. Ubicarse a una distancia no menor de un kilómetro de los límites de un centro de población y tener una superficie mínima urbanizable de 5-00-00 hectáreas;

II. El frente de los lotes será de 20.00 metros mínimos y una superficie no menor de 1,000 metros cuadrados;

III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares;

IV. Las construcciones deberán remeterse 5.00 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre;

V. Se permitirá la construcción como máximo en un 30% de la superficie total del predio y el resto se destinará a huertos y espacios abiertos;

VI. Los proyectos de edificación estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente;

VII. Las obras de infraestructura primaria previstas que afectan al fraccionamiento, o en su caso las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana, estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad Estatal competente;

VIII. En predios con pendientes de 0% hasta el 30 % se permitirán hasta 5 lotes por hectárea bruta o lo que los planes de desarrollo urbano determinen;

IX. El proyecto de vialidades, incluyendo dimensiones materiales y señalización estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente;

X. Los titulares de los fraccionamientos campestres deberán donar al Municipio, el 5% de la superficie vendible;

XI. El fraccionador deberá construir las obras de urbanización siguientes:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta llave de banqueta;

b) Red de drenaje sanitario o fosas sépticas ecológicas;

c) Pozos de absorción en número suficiente, a fin de recargar los mantos acuíferos;

d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

e) Alumbrado público con tecnología de fotoceldas y sensor de movimiento;

f) El depósito y la recolección de los residuos sólidos provenientes del fraccionamiento estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente, y

g) Caseta de vigilancia.

Artículo 199.- En los lotes del tipo de fraccionamientos señalados en el artículo anterior no se autorizarán subdivisiones ni construcciones en régimen de propiedad en condominio. Los servicios públicos, así como el mantenimiento del fraccionamiento, correrán a cargo de los colonos, debiéndose establecer estas obligaciones en los contratos de venta correspondientes.

Artículo 200.- En los fraccionamientos turísticos de tipo hotelero, los lotes no podrán tener una frente menor de 25 metros ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

Artículo 201.- Se destinará a espacios libres como mínimo el 40% de la superficie total de cada lote, y las construcciones deberán remeterse cuando menos 4 metros del alineamiento.

Artículo 202.- En el caso de los lotes con destino turístico habitacional, se observará las características técnicas que rigen a los fraccionamientos habitacionales señalados en los incisos a) al d) de la fracción I del artículo 171 de la presente Ley.

Artículo 203.- El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso. Las aportaciones de los desarrolladores se ejercerán a través de un fideicomiso en el que tendrán su representación correspondiente, siendo el Estado el que establecerá la reglamentación que regule los convenios que al efecto se establezcan.

Los fraccionadores de estos fraccionamientos deberán donar al ayuntamiento el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

Artículo 204.- Son normas básicas para los fraccionamientos industriales, las siguientes:

I. La superficie mínima será de 20-00-00 hectáreas;

II. Los requerimientos de los lotes se podrán dividir según la siguiente clasificación:

   a) Industria Mayor: Frente mínimo de 50 metros, con una superficie mínima de 2500 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote, además de que las construcciones deberán remeterse 6 metros del alineamiento;

   b) Industria Mediana: Frente mínimo de 25 metros, con una superficie mínima de 1250 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote, además de

que las construcciones deberán remeterse 4 metros del alineamiento, y

c) Industria pequeña: Frente mínimo de 12 metros, con una superficie mínima de 500 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote, además de que las construcciones deberán remeterse 2 metros del alineamiento.

III. En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad que contemple áreas verdes en camellones banquetas y de calles con un ancho mínimo de 20.00 metros;

IV. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán donar al Estado el 6% de la superficie neta vendible y al Municipio el 2% del área vendible, debidamente urbanizada;

V. Los fraccionadores deberán construir como mínimo las obras de urbanización siguientes:

a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta la altura de toma de banqueta;

b) Sistema de alcantarillado de aguas pluviales y de aguas residuales, separados entre ellos, con tomas domiciliarias y protección ecológica para las descargas que se enviarán a una planta de tratamiento de funcionamiento primario que se dotará para cada lote en función de la clasificación de la industria;

c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;

d) Alumbrado con características LED de consumo similar o tecnología más eficiente montado en poste metálico, de acuerdo a las especificaciones y normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;

e) Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;

f) Ductos para redes telefónicas;

g) Pavimento de concreto u otro material de calidad similar en arroyos de calles que soporte tráfico pesado, y en su caso, en estacionamientos;

h) Hidrantes contra incendios;

i) Obras de jardinería y arbolado en áreas de camellones, calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;

j) Sistema de nomenclatura y señalamiento vial en calles;

k) Caseta de vigilancia;

l) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana;

m) En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto respectivo, y

n) Las banquetas tendrán como mínimo de 4.00 metros de ancho, del cual se destinará 2.50 metros de ancho a ciclovías en la sección adyacente al arroyo vehicular.

Artículo 205.- En las obras de urbanización de este tipo de fraccionamientos se deberá prever un suministro de agua de 1.5 litros por segundo por hectárea de suelo vendible.

Artículo 206.- Dentro del mismo fraccionamiento el titular deberá construir un centro de capacitación para el trabajo y una unidad deportiva debidamente equipada, que consistirá en una cancha de fútbol por cada 20 hectáreas de suelo vendible y dos canchas de baloncesto por cada 5 hectáreas de suelo vendible con sus respectivas instalaciones sanitarias.

Artículo 207.- En los fraccionamientos industriales, no se autorizará la construcción de viviendas y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.

Artículo 208.- Los fraccionamientos industriales ajustarán su ubicación y diseño a lo previsto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de las actividades que en éstos se desarrollen.

Artículo 209.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios deberán sujetarse a las especificaciones que en cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, atendiendo al dictamen que al respecto emita el IPLANAY, debiéndose ajustarse en todo caso los proyectos a las siguientes normas mínimas:

I. Los lotes no podrán tener un frente mínimo de 4.00 metros y una superficie no menor de 32.00 metros cuadrados;

II. Las obras mínimas de urbanización deberán corresponder al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación;

III. Densidades de construcción;

IV. Espacios libres y su aprovechamiento;

V. Arbolado y área verde;

VI. Hidrantes contra incendios;

VII. Áreas para el estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales, y

VIII. Caseta de vigilancia.

Artículo 210.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios, solo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin afectar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose de dictamen de factibilidad de la autoridad responsable de dichos servicios en estos casos.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial, no se permitirá el cambio del uso o destino de suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio de la autoridad competente.

Artículo 211.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirentes de ellos se obliguen a no modificarlos, salvo que construya uno que separe las propiedades.

Artículo 212.- El titular de un fraccionamiento comercial deberá donar el 5% de la superficie vendible en el desarrollo o donar su valor comercial equivalente según avalúo realizado por un perito valuador certificado.

Artículo 213.- Los fraccionamientos especiales de granjas agropecuarias deberán sujetarse como mínimo a las siguientes características:

I. Los lotes no podrán tener una superficie menor a 1,500 metros cuadrados ni un frente menor a los 25.00 metros;

II. El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas;

III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 10% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada;

IV. El ancho de las vialidades colectoras será como mínimo de 18.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento, y el de las locales de 13.80 metros;

V. Las banquetas tendrán como mínimo de 4.00 metros de ancho, del cual se destinará 2.50 metros de ancho a ciclovías en la sección adyacente al arroyo vehicular, y

VI. Los titulares de este tipo especial de fraccionamiento deberán donar el 5% de la superficie vendible en el desarrollo o donar su valor comercial equivalente según avalúo realizado por un perito valuador certificado.

Artículo 214.- Los cementerios serán equipamientos públicos y podrán ser equipados y administrados directamente por los ayuntamientos o mediante concesión, y deberán cumplir las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de aquellas otras especificaciones que en cada caso establezcan los Ayuntamientos en el caso de los contratos de concesión, debiendo observarse como mínimo las siguientes características:

I. El dimensionamiento del predio será de acuerdo al rango de habitantes de los centros de población a continuación se establecen:

   a) de 2,500 a 10,000 habitantes será de 1,200 m2;
   b) de 10,001 a 100,000 habitantes será de 18,000 m2;
   c) de 100,001 a 500,000 habitantes será de 75,000 m2, y
   d) mayor a 500,001 habitantes será de más de 75,000 m2

En caso de que exista un equipamiento previo con capacidad el nuevo proyecto podrá ser menor y complementar el área faltante.

II. Deberán ubicarse a 500 metros del último grupo de casas de los centros de población;

III. En caso de mancha urbana de crecimiento acelerado, deberán estar lo suficientemente aislados con elementos como zonas verdes o ajardinadas en el exterior y bardas;

IV. Los lotes o fosas tendrán las dimensiones adecuadas para la colocación de los féretros, separadas unas de otras por muros de concreto o similares;

V. Los cementerios de nueva creación en la capital del Estado y en las poblaciones principales, deberán contemplar la modalidad de criptas verticales y contar con un horno crematorio o incinerador y una zona de nichos para el depósito de cenizas, para tales efectos los ayuntamientos emitirla los reglamentos en la materia;

VI. Contarán con áreas para estacionamiento de vehículos a razón de un cajón de estacionamiento por cada 100 fosas;

VII. Las vías públicas para circulación peatonal serán mínimamente de 4.00 metros, y de 12.00 metros para circulación vehicular incluyendo banquetas;

VIII. Se deberá especificar en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes y nichos, disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como en su caso, la ubicación de osarios crematorios y obras complementarias;

IX. El fraccionador deberá de donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 2 % de la superficie total del fraccionamiento debidamente urbanizado

X. Se deberá, construir como mínimo las obras de urbanización siguientes:

a) Red de agua potable;

b) Servicios sanitarios separados para ambos sexos;

c) Alumbrado público exterior e interior adecuados;

d) Barda perimetral;

e) Arbolado de raíces poco profundas y jardinería;

f) Zona especial para guarda de restos humanos;

g) Las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, y las guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;

h) Vialidad peatonal y vehicular;

i) Caseta de vigilancia, y

j) Las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del cementerio.

Artículo 215.- En este tipo de equipamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas administrativas, templos y servicios conexos.

CAPÍTULO CUARTO
DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 216.- Los interesados en obtener la autorización de fraccionamiento o de un fraccionamiento especial, deberán formular ante el Ayuntamiento respectivo y la Secretaría, solicitud por escrito acompañada de los documentos siguientes:

I. Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento;

II. Certificado de libertad de gravámenes;

III. Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar;

IV. Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;

V. Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio vigentes;

VI. Constancia de compatibilidad urbanística vigente y de usos y destinos derivados de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de los que de estos se deriven;

VII. Resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría;

VIII. Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación interna, dosificación de áreas propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo

de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público;

IX. Carta de aceptación de los peritos responsables actualizados por el Ayuntamiento correspondiente;

X. Autorización en su caso, de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento correspondiente, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable;

XI. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado emitida por la dependencia correspondiente;

XII. Factibilidad del suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad;

XIII. Si es el caso, permiso del proyecto de carriles de desaceleración para el ingreso al fraccionamiento emitida por las dependencias correspondientes, y

XIV. Anexo gráfico en formato digital DWG, en el que cada elemento deberá estar delineado de forma cerrada para su posterior cuantificación de áreas, el cual incluirá:

a) lotificación y vialidades, incluyendo coordenadas UTM;

b) agua potable, alcantarillado y, si es el caso, pluvial;

c) electrificación y alumbrado, y

d) fuentes de abastecimiento, si es que cuenta con ellos.

Artículo 217.- Para la autorización de los fraccionamientos sociales progresivos, se deberá formular ante el IPROVINAY y el Ayuntamiento respectivo, la solicitud por escrito, misma que será evaluada por la Secretaría y el IPLANAY.

Dicha solicitud deberá ser acompañada de los documentos siguientes:

I. Título de propiedad de los terrenos;

II. Convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento o cualquier documento que acredite la propiedad;

III. Certificado de libertad de gravamen;

IV. Constancia de medidas y colindancias de él o de los terrenos que se pretenden de fraccionar;

V. Copia certificada del documento que acredite la personalidad de la entidad promotora de este tipo de fraccionamiento;

VI. Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de desarrollo urbano de centro de población, de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización;

VII. Memoria descriptiva de fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades y localización de las fuentes de abastecimiento de agua luz y drenaje;

VIII. Autorización a título gratuito de las factibilidades de servicios o la autorización de las factibilidades sistemas sustentables de servicios, a título gratuito por parte del organismo operador del agua correspondiente al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y

IX. Una vez recibida la solicitud con los requisitos señalados, la Secretaría y en coordinación con el IPLANAY, revisarán que este correctamente integrada y una vez subsanadas las omisiones y observaciones si las hubiera en un plazo de 15 días hábiles emitirá su dictamen.

Todos los requisitos previstos en el presente artículo y los previstos en el artículo 189 deberán acompañarse de la documentación que acredita su cumplimiento de manera física y digital mediante dispositivo electrónico, en formato PDF.

Artículo 218.- Queda estrictamente prohibido y será causa de responsabilidad de los servidores públicos que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a fraccionamientos, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte del promovente.

Artículo 219.- Recibida la solicitud con los requisitos señalados, la Secretaría la revisará para verificar que esté correctamente integrada, y subsanadas las omisiones que se observen, dentro de un término de 15 días hábiles emitirá su opinión, el cual contendrá:

I. Si el fraccionamiento promovido resulta a su juicio procedente o improcedente, y en caso de negativa, las causas o motivos que fundamenten el motivo de su oposición;

II. La determinación de si las áreas de donación propuestas en cuanto a la superficie de los terrenos y su ubicación, reúnen los requisitos de la normatividad vigentes, y en su caso las observaciones de modificación conducentes;

III. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, así como de las calles, plazas cívicas y demás espacios públicos, y en su caso, su propuesta de modificación;

IV. Los requerimientos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación, y

V. Las observaciones que se tuvieren en relación a las especificaciones o características del Proyecto, o aquellas otras que deban cumplirse a su juicio como condicionantes para su autorización.

Artículo 220.- El dictamen de fraccionamiento contendrá los siguientes elementos:

I. La documentación recibida, incluyendo una breve descripción de cada uno de ellos y de los puntos esenciales de su contenido;

II. Las especificaciones técnicas de acuerdo a las disposiciones del tipo de fraccionamiento que esta ley señala;

III. Las áreas de donación propuestas, en cumplimiento a su superficie y ubicación dentro de su predio, las cuales deben reunir los requisitos de las leyes, reglamentos y normas vigentes;

IV. Tabla de resumen de superficies incluyendo usos, y

V. Plano con sello de la Secretaría.

Artículo 221.- Una vez recabado el dictamen de fraccionamiento de la Secretaría, el Ayuntamiento formulará el Proyecto de resolución definitiva en un tiempo no mayor a 15 días hábiles, el cual contendrá:

I. El tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados;

II. La relación de su ubicación con su contexto inmediato;

III. La zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción;

IV. Las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias;

V. Las dimensiones y superficie de cada lote, usos y dosificación de áreas que se proponen para los mismos;

VI. Las vías de comunicación existentes de acceso al área;

VII. Los planos topográficos y de vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes;

VIII. Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador, y

IX. Las demás a que se refiere el artículo 7 del presente ordenamiento y que en el caso resulten aplicables.

Una vez aprobado el fraccionamiento, la resolución respectiva será publicada en el Periódico Oficial del Estado, debiendo el titular de la autorización iniciar las obras de limpia y trazo de calles y lotes y solicitar al Ayuntamiento correspondiente las licencias o permisos de construcción.

Artículo 222.- En todos los casos se requerirá oír y recabar el dictamen de fraccionamiento de la Secretaría, quien aplicará en lo conducente lo dispuesto por el artículo 219 de este ordenamiento.

CAPÍTULO QUINTO
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES

Artículo 223.- Son obligaciones de los titulares de un fraccionamiento respecto del mismo, las siguientes:

I. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento;

II. Ejecutar las obras de urbanización conforme a las características, especificaciones y calidad que se autoricen en el proyecto definitivo aprobado, y dentro del plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo las complementarias y la plantación de arbolado;

III. Ceder al Estado y a los Municipios correspondientes, las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento en los términos de la autorización respectiva. En caso de que el fraccionamiento se ubique en la jurisdicción de dos o más Municipios, esta obligación se distribuirá proporcionalmente a favor de cada uno de los Ayuntamientos;

IV. Cubrir en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto por la legislación fiscal estatal y municipal aplicables;

V. Conservar y mantener las obras de urbanización en buen estado, hasta su entrega al Municipio respectivo;

VI. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha de entrega al Municipio, en caso de que se le haya autorizado la realización de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega;

VII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Catastro, los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, dentro de un plazo no mayor de 60 días naturales siguientes al que se le notifique la resolución favorable;

VIII. Responder de los vicios y defectos ocultos de las obras, así como de los daños que cause a las obras e instalaciones existentes con motivo de la autorización;

IX. Informar mensualmente al Ayuntamiento correspondiente, del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, y atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes le hagan;

X. Ejecutar las obras de electrificación con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad;

XI. Mantener en la obra, en lugar fijo y de manera permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización;

XII. Obtener de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes;

XIII. Entregar un manual de mantenimiento que considere las indicaciones necesarias para que el fraccionamiento se mantenga en perfectas condiciones a través del tiempo y conserve su plusvalía que incluya al menos información básica del fraccionamiento, garantías, mantenimiento preventivo y emergencias;

XIV. En relación con la propiedad bajo el régimen en condominio, entregar el reglamento interior y el reglamento de administración, y

XV. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 224.- El fraccionador otorgará a favor del Municipio la correspondiente garantía o fianza con un monto del 10% del presupuesto total de las obras del fraccionamiento, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos.

Artículo 225.- Para hacer efectivas las garantías, el Ayuntamiento deberá formular un dictamen técnico debidamente fundado y motivado, concediendo al fraccionador

o promovente la garantía de audiencia a efecto de que alegue y pruebe lo que a su derecho o interés convenga.

El Ayuntamiento, previa notificación, hará efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el promovente:

I.- No cumpla con el calendario de obra autorizado o el programa de las etapas de realización de las obras de urbanización;

II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en esta Ley y en la autorización;

III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y

IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.

Artículo 226.- Cuando el fraccionador o promovente haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en esta Ley, en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o en la autorización respectiva, el Ayuntamiento correspondiente podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien, previa notificación que haga por escrito, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, quien deberá cubrir en su caso, el costo de los trabajos efectuados, cuando no cumpla con los requerimientos de la autoridad respectiva.

Artículo 227.- Para iniciar la venta de lotes, el fraccionador deberá recabar previamente la autorización expresa del Ayuntamiento y el visto bueno de la Secretaría, la cual solo se otorgará cuando se hayan terminado y puesto en servicio como mínimo, las obras de agua potable y drenaje de la sección o parte sobre la que se pretenda realizar la venta, siempre y cuando no se interfiera con la realización de las demás obras del fraccionamiento.

Artículo 228.- La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento, deberá apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones correspondientes, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación a los posibles adquirentes, por lo tanto, cualquier tipo de publicidad que se genere por cualquier medio de

comunicación, deberá mencionar cuando menos, el tipo de fraccionamiento y la fecha de su autorización.

Queda en consecuencia, prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y sin la autorización previa de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.

Artículo 229.- Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:

I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;

II. Terrenos nivelados mediante relleno;

III. Terrenos ubicados en zanjones;

IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;

V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades, y

VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

Artículo 230.- El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

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

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 determine en el avalúo y acepte como equivalente.

Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.

Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.

En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.

CAPÍTULO SEXTO
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

Artículo 231.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes o posesionarios de lotes, tendrán la obligación de conservar los árboles plantados en la vía pública, prados, jardines y áreas verdes en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como los pavimentos, banquetas y equipamiento urbano.

Artículo 232.- Los adquirentes de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas previstas en esta Ley y los Reglamentos municipales sobre la materia, y a falta de estas últimas disposiciones, a las que en cada caso dicte el respectivo Ayuntamiento, previa consulta técnica obligatoria a la Secretaría, observándose en todo caso lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

Artículo 233.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que concierne a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados, así como en lo que respecta a dejar las superficies libres al frente en los casos que se halle establecida, y las características arquitectónicas y la densidad de construcción.

Artículo 234.- Los propietarios de lotes baldíos tendrán la obligación de mantener su terreno en condiciones de limpieza y libres de residuos, con la finalidad de evitar focos de infección en el contexto urbano inmediato. En caso de no hacerlo el

Ayuntamiento procederá a validar una multa con cargo al impuesto predial, previas tres notificaciones para que el propietario efectúe dichos trabajos.

CAPÍTULO SÉPTIMO
DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 235.- Una vez que el fraccionador notifique sobre la conclusión de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento, la dependencia municipal correspondiente, en conjunto con la Secretaría, le darán respuesta en un plazo no mayor a 30 días hábiles, a efecto de verificar mediante una inspección final si dichas obras, y en su caso las complementarias, fueron realizadas conforme a las normas y especificaciones contenidas en la autorización respectiva.

Artículo 236.- Si de acuerdo con la visita de inspección que se realice, la Secretaría y la dependencia municipal competente establecen la procedencia de recibir las obras de urbanización, con notificación al fraccionador, se señalará día y hora en que tendrá lugar el acto formal de entrega-recepción.

Artículo 237.- De determinarse que no procede la recepción de las obras, se notificará este hecho por escrito al fraccionador, indicándole las omisiones o deficiencias que se adviertan, requiriéndolo y conminándolo para subsanarlas de Inmediato. Esta determinación podrá ser recurrida por el fraccionador en caso de inconformidad.

Artículo 238.- El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta pormenorizada que se levantará en presencia de Notario Público, en la cual se hará constar:

I. El lugar, día, hora y el nombre de las personas y servidores públicos que asistieron al acto de entrega-recepción;

II. La referencia a la autorización del fraccionamiento correspondiente y la relativa a su publicación en el Periódico Oficial del Estado;

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

IV. La manifestación por parte del Ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano y la conformidad de la Secretaría, de que está en condiciones de recibir del fraccionador, la posesión de las áreas de cesión para destinos y las obras de urbanización y equipamiento ejecutadas en esos terrenos, y que a partir de ese momento asume la responsabilidad, en su caso, de proporcionar los servicios públicos municipales, previa autorización del cabildo;

V. La manifestación del fraccionador de obligarse a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de un año, y

VI. Los demás datos y hechos que quieran hacer constar las partes y aquellos otros que estime pertinentes el fedatario público que interviene.

Artículo 239.- Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente. El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio que se celebre con el fraccionador, algún servicio u obra de equipamiento, a efecto de que aquél se haga cargo de su operación para su mayor eficiencia.

Artículo 240.- Recibidas las obras de urbanización, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, así como las obras complementarias, el Ayuntamiento tramitará la publicación del acta respectiva en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los efectos legales correspondientes, y tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación, programando la construcción de escuelas, parques, mercados y demás obras de servicios, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población.

Artículo 241.- En el caso de los fraccionamientos sociales progresivos, éstos deberán municipalizarse cuando las obras de infraestructura hayan sigo concluidas en el plazo establecido en el Artículo 191 de la presente Ley, una vez revisadas y autorizadas por las áreas técnicas correspondientes, quedando registro de la urbanización faltante; recibidas las obras, así como las áreas de donación por parte del Ayuntamiento, éste tramitará la publicación del acta respectiva en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los efectos legales correspondientes, y tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación pudiendo

programar la construcción de obras y servicios para beneficio de los habitantes del fraccionamiento social progresivo o del centro de población, a través del Fideicomiso de Obras correspondiente.

CAPÍTULO OCTAVO
DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES

Artículo 242.- Se entenderá por subdivisión de un predio:

I. La división del mismo en dos o más partes, donde los lotes resultantes cumplen con las dimensiones mínimas establecidas;

II. La división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles u otras obras públicas autorizadas por las autoridades estatales y municipales, y

III. La división de la copropiedad y la correspondiente a predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

Artículo 243.- En zonas no urbanizables fuera de los centros de población, la subdivisión de predios se regirá por esta Ley o por la Ley Agraria según corresponda.

Artículo 244.- En ningún caso, salvo en aquellos previstos en esta ley se permitirá la subdivisión de predios:

I. Cuando los lotes o fracciones resultantes sean menores de 105.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente mínimo, excepto cuando se trate de fraccionamientos, locales o establecimientos comerciales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 231 al 234 del presente ordenamiento;

II. Cuando se afecten las medidas de los lotes tipos de los distintos fraccionamientos;

III. Cuando los lotes resultantes no cuenten con acceso a una vía pública existente o con servidumbre de paso adecuada a juicio de la autoridad, y con servicios municipales;

IV. Cuando por esta acción se deteriore o altere algún bien y área de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y

V. Los predios suburbanos para uso agropecuario podrán subdividirse siempre y cuando las fracciones resultantes sean de mínimo 10,000 metros cuadrados.

Artículo 245.- Se entiende por fusión de predios, el acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se conviertan en uno solo.

Artículo 246.- Se entiende por relotificación, al acto mediante el cual dos o más lotes de un fraccionamiento modifican sus dimensiones originalmente autorizadas sin modificar la densidad de población.

Artículo 247.- La autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones será otorgada por el Ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y los reglamentos de zonificación aplicables y las disposiciones de esta Ley.

Artículo 248.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones, el interesado deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Solicitud por escrito acompañada de un croquis de los predios involucrados con la intención de su uso, referencia a la zona donde se ubiquen y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación;

II. El uso o destino actual del predio;

III. Constancia de alineamiento y el número oficial del predio original;

IV. Títulos que acrediten la propiedad y posesión de terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V. Constancia de estar al corriente en el pago de impuestos y derecho;

VI. Estudio de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado;

VII. Dictamen de uso o vocación del suelo, y

VIII. Pago de los derechos correspondientes.

Artículo 249.- El ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en los dictámenes correspondientes y expedirá, en su caso, la licencia o permiso correspondiente, procediendo a informar a la Dirección de Catastro del Ayuntamiento respectivo y a la Dirección General de Catastro del Estado para los efectos de ley que correspondan.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 250.- Toda obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición de fincas rústicas o urbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico o ubicación, o persona física o moral que la realice, con excepción de aquellas que esta misma ley hace referencia, requerirá de autorización expresa del Ayuntamiento correspondiente incluyendo las realizadas por organismos de la Federación el Estado o los Municipios.

El Ayuntamiento al emitir la autorización, licencia o permiso dará vista al Instituto Nacional de Antropología e Historia para lo que en derecho proceda. Si se tratare de inmuebles ubicados dentro del Centros históricos o de fincas clasificadas, se requerirá además la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia en términos de la legislación respectiva.

Las instituciones, organismos o dependencias de la Federación, el Estado y los Municipios que realicen alguna de las obras a que se refiere el párrafo anterior no quedan exentas de cumplir con dicho requisito, deberán solicitar y obtener el permiso del Ayuntamiento y pagar los derechos correspondientes, salvo convenio en contrario que al efecto se celebre.

La licencia o permiso de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición, se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, el

Reglamento de Construcciones del Municipio, y demás disposiciones jurídicas y especificaciones técnicas aplicables.

Si se tratase de inmuebles catalogadas por leyes federales se requerirá previamente de la autorización de las instituciones federales correspondientes en términos de la legislación federal respectiva. Por otra parte, si se tratase de alguna intervención sobre algún bien y área de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado se requerirá previamente de la autorización de las instituciones estatales correspondientes.

Artículo 251.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato que comprenderá el alineamiento y el número oficial, las construcciones y el uso específico del suelo, la constancia de compatibilidad urbanística y si es el caso, el resolutivo en materia de impacto ambiental, la ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, y las demoliciones y excavaciones en su caso, debiendo exhibir el solicitante los documentos siguientes:

I. Solicitud por escrito en la forma autorizada por el Ayuntamiento;

II. Título o constancia de propiedad o arrendamiento;

III. Los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por un perito responsable inscrito en el registro respectivo;

IV. El recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes;

V. Dictamen de compatibilidad de los usos o vocación del suelo, y

VI. La autorización de subdivisión de inmuebles, en su caso.

Cuando así lo soliciten los interesados, podrán otorgarse autorizaciones específicas para los fines arriba señalados.

Artículo 252.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento. Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su

aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de estas, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación.

Artículo 253.- No requerirán de licencia de construcción las obras siguientes:

I. Reposición y reparación de pisos en fincas no catalogadas;

II. Aplanados interiores y resanes;

III. Pintura y revestimientos interiores;

IV. Reparación de tuberías de agua, instalaciones sanitarias y albañales en el interior de las fincas;

V. Arreglo y limpieza de fachadas de inmuebles no considerados dentro del patrimonio natural y cultural edificado del Estado;

VI. Impermeabilización, y reparación de azoteas cuando no afecte los elementos estructurales, y

VII. Obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento y a la Dirección Estatal de Protección Civil dentro de un plazo de 72 horas a partir de su inicio.

Artículo 254.- Los proyectos y ejecución de obras y edificaciones, deberán realizarse por una persona con conocimientos de arquitectura o ingeniería civil con cédula profesional legalmente expedida y encontrarse registrada como perito conforme las disposiciones del Reglamento de Construcción Municipal.

Artículo 255.- La expedición de licencia de construcción no requerirá de la responsiva de perito, cuando se trate de edificaciones destinadas a la vivienda progresiva cuya superficie no exceda 45 metros cuadrados.

Artículo 256.- El Ayuntamiento no expedirá licencias de construcción en los fraccionamientos y condominios, sin antes comprobar la legal autorización de los mismos, ni cuando para su funcionalidad se requiera de obras de urbanización o la apertura de vialidades internas.

Artículo 257.- Los Ayuntamientos por conducto de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, podrán ordenar en todo tiempo las visitas de inspección que se estimen convenientes a los trabajos de edificación, a efecto de comprobar que los mismos se están llevando a cabo conforme a los planos y especificaciones autorizadas y las demás disposiciones jurídicas aplicables. De no ajustarse a tales definiciones, se dispondrán las modificaciones necesarias o se ordenará la suspensión de las obras y se impondrán a los propietarios o responsables de las mismas las sanciones correspondientes.

Artículo 258.- Para el cumplimiento y observancia del artículo anterior, en los poblados distantes a las cabeceras municipales, los delegados municipales desempeñarán las funciones que dicho artículo atribuye a los Ayuntamientos.

Artículo 259.- El Reglamento de construcción del Municipio, deberá contener normas de accesibilidad universal y diseño incluyente, en particular en edificios y espacios abiertos para actividades públicas.

Artículo 260.- Queda estrictamente prohibido a los Ayuntamientos, otorgar permisos, licencias o autorizaciones de construcción en contravención a las leyes, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como las declaratorias y otras disposiciones reglamentarias aplicables, particularmente en las zonas que a continuación se describen:

I. En predios o áreas destinadas a actividades agropecuarias de uso intensivo en las cuales queda vedada cualquier forma de urbanización, excepto aquellas necesarias para su explotación o giro;

II. En áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes;

III. En áreas declaradas como de conservación o protección ecológica;

IV. En las áreas de protección a los cauces o cuerpos de agua;

V. En las áreas donde se hayan realizado actividades extractivas de materiales de insumo industriales y de construcción, salvo que exista dictamen técnico en el sentido de que las construcciones que se realicen no representan peligro para quienes las vayan a ocupar;

VI. En las áreas o derechos de vía de carreteras, libramientos, bulevares o caminos de jurisdicción federal o local, salvo para la instalación o edificación de obras necesarias para los fines viales;

VII. En áreas o predios cuyo uso o destino del suelo sea restringido, o no sea compatible con el uso que se le pretende dar, salvo dictamen en contrario emitido por autoridad competente;

VIII. En los zanjones y áreas de protección o predios identificados como de propiedad Nacional, Estatal o Municipal, salvo que se refieran a obras que las mismas instituciones realicen;

IX. En áreas delimitadas y/o declaradas como zona de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, así como en aquellos bienes y áreas de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y

X. En las áreas de vulnerabilidad y riesgo comprendidas en los atlas de riesgo de los municipios.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 261.- Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, serán sometidos a la consideración de la Secretaría y el Ayuntamiento correspondientes.

En caso de que los proyectos intervengan áreas delimitadas y/o declaradas como zona de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, deberán contar con la aprobación de las instituciones federales correspondientes, y en aquellos bienes y áreas de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado, deberán contar con la aprobación de las instituciones estatales correspondientes.

Artículo 262.- A la solicitud para autorizar los proyectos a que se refiere el artículo anterior, se deberán acompañar:

I. Plano de conjunto de la zona de influencia, con señalamiento de extensión y ubicación de la obra;

II. Memoria descriptiva y de cálculo del proyecto;

III. Manifestación de impacto ambiental;

IV. El sistema de financiamiento para la ejecución de la obra;

V. Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado, del Ayuntamiento, de los usuarios o del solicitante;

VI. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;

VII. Constancia de compatibilidad urbanística y licencia de uso de suelo, y

VIII. Las autorizaciones de fraccionamientos o condominios, en su caso.

Artículo 263.- La Secretaría y el Ayuntamiento respectivo, determinarán:

I. Los proyectos de las redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;

II. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

III. Las limitaciones de uso o aprovechamiento de la vía pública;

IV. Las especificaciones para modificar temporal o definitivamente la vía pública, y

V. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

Artículo 264.- Las acciones de crecimiento urbano que requieran infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana deberán contemplar por lo menos:

I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, comprendidos, los espacios necesarios para alojar las vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto;

II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, en todos los casos, se deberá de contar previamente con los dictámenes de factibilidad emitidos por las autoridades u organismos competentes en la materia, sujetándose a las disposiciones de esta Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes;

III. El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración, y

IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Artículo 265.- El Estado y los Municipios promoverán la construcción y habilitación de centros de equipamiento barriales, sub-centros urbanos generales y centros metropolitanos, y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal, así como los sectores social y privado mediante los instrumentos a que se refiere eta Ley.

Artículo 266.- Los sub-centros urbanos generales y los centros de equipamiento metropolitanos o regionales, deberán indicarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en cuanto a su ubicación y características. Cada subcentro y centro deberá contar con un plan parcial indicando los límites de los predios involucrados. Estos planes consideraran el eventual reagrupamiento parcelario de los predios que constituyen el sub-centro o centro a fin de facilitar una concepción urbanística integral del conjunto y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, movilidad e imagen urbana.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS SISTEMAS DE AGUA POTABLE, AGUA RESIDUAL TRATADA Y COSECHA DE AGUA DE LLUVIA

Artículo 267.- Será obligatorio para las nuevas construcciones, edificaciones y fraccionamientos, que cuenten con dispositivos y accesorios hidráulicos y sanitarios que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de ahorro del agua.

Artículo 268.- Las nuevas edificaciones, instalaciones, equipamientos, fraccionamientos, obras públicas y viviendas construidas por las dependencias de gobierno en el Estado de Nayarit será obligatorio, realizar las obras e instalar los equipos e instrumentos necesarios para contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial.

Las edificaciones existentes que modifiquen sus instalaciones hidráulicas para la reducción en el consumo de agua potable e incrementen la reutilización y tratamiento de la misma, obtendrán la certificación de edificación sustentable con base en las disposiciones de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit y tendrán derecho a reducciones fiscales que establezca la Ley en la materia.

Artículo 269.- En las edificaciones nuevas que se construyan en el Estado de Nayarit, será obligatorio contar con sistemas de recarga de aguas pluviales al subsuelo que permitan su infiltración, de conformidad con la normativa aplicable.

Dicha infiltración deberá encausarse a través de diferentes sistemas, como zanjas y pozos de absorción, pisos filtrantes, estacionamientos con pasto o de cualquier material que permita la infiltración del agua de lluvia y la recarga al subsuelo.

Artículo 270.- Para el caso de las nuevas construcciones que se encuentren cercanas a áreas verdes, barrancas, zonas boscosas o cualquier otra cubierta vegetal o área natural, se deberá establecer el sistema de cosecha y de recarga de aguas pluviales al subsuelo señalado en el artículo anterior o un sistema en el cual se encause el agua de lluvia a estos lugares permitiendo su infiltración.

Artículo 271.- Las zonas a la intemperie que se destinen a estacionamiento de vehículos se deberán cubrir con pasto o con material permeable que permita la infiltración del agua de lluvia.

Artículo 272.- El sistema de captación y recarga de agua pluvial al subsuelo deberá estar indicado en los planos de instalaciones y formará parte del proyecto arquitectónico, que debe ser presentado para el trámite del registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial. Dicho mecanismo deberá ser evaluado y aprobado por el organismo operador municipal de agua, así como contar con la aprobación de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano o su equivalente en los Municipios.

Artículo 273.- Todos los proyectos que estén sujetos al estudio de impacto urbano o ambiental, deberán contar con un sistema de captación y recargas de aguas pluviales al subsuelo.

Artículo 274.- La autoridad correspondiente revisará que el sistema de captación y recargas, esté integrado a la obra en su terminación. En caso de no acreditarlo al momento del aviso e inspección de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso, ocupación y no procede la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 275.- Son autoridades competentes para conocer en materia de cosecha de agua, dentro de sus respectivas competencias:

I. El Titular del Poder Ejecutivo;

II. Los Ayuntamientos;

III. La Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado;

IV. Instituto de Planeación del Estado de Nayarit;

V. La Secretaría de Desarrollo Rural del Estado;

VI. La Secretaría de Infraestructura, y

VII. El Poder Legislativo a través de las Comisiones de Ecología y Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano y Vivienda.

CAPÍTULO CUARTO
DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 276.- Las vías públicas por su naturaleza jurídica son inalienables, inembargables, intransmisibles e imprescriptibles y solo podrán cambiar su aprovechamiento para uso distinto en los casos y bajo las condiciones previstas por la legislación.

Artículo 277.- Para ocupar, aprovechar o utilizar una vía pública o ejecutar en la misma cualquier clase de obras o instalaciones, se requiere permiso o autorización del Ayuntamiento, el cual establecerá, en cada caso, las condiciones bajo las cuales

se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de reparación, restitución o restauración en las zonas que resulten afectadas, y los horarios en que deban efectuarse. Se considera obligatorio tanto para los particulares como para cualquier dependencia federal, estatal o municipal, reparar de manera inmediata cualquier obra realizada en la vía pública. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento realizará las obras con cargo al responsable.

Los particulares, así como cualquier dependencia de los tres órdenes de gobierno no podrán iniciar ninguna obra en la vía pública sin la autorización y supervisión permanente del ayuntamiento, desde el inicio hasta la culminación de las mismas. Una vez cumplidas a cabalidad las disposiciones técnicas y legales requeridas, se extenderá un documento en dónde se acredite el cumplimiento por parte de los particulares o de los entes citados.

Los ayuntamientos de la entidad podrán considerar en sus respectivas leyes de ingresos las sanciones, costos y cargos a los que se harían acreedores en caso de incumplimiento a las disposiciones señaladas.

Artículo 278.- Los permisos o autorizaciones que se concedan para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro espacio abierto de uso común, no generará ningún derecho real o posesorio, por lo que serán siempre revocables, temporales e intransmisibles, y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, así como del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados.

Artículo 279.- Además de los casos previstos en el artículo anterior, no se concederá permiso o autorización para ocupar, utilizar o aprovechar una vía pública para el ejercicio de las actividades siguientes:

I. El funcionamiento de giros que generen emisiones contaminantes, tales como humos, polvos, ruidos, energía, gases, vapores y olores que rebasen los límites máximos permisibles establecidos en las normas técnicas mexicanas en materia ecológica y demás disposiciones aplicables, o que causen molestias a los vecinos o representen riesgos para la salud pública, y

II. Para instalar comercios semifijos en las vías primarias y de acceso controlado.

Artículo 280.- Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable a juicio de la autoridad competente, y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales.

Artículo 281.- Toda alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial, salvo los casos de excepción que establezcan la ley, los reglamentos y las autoridades competentes, será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que al efecto señalen las autoridades correspondientes, quienes podrán en su caso, hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga.

Artículo 282.- Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos.

Artículo 283.- Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, debiendo apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del Ayuntamiento.

Artículo 284.- Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el Ayuntamiento señale. De no hacerlo dentro del referido plazo, el Ayuntamiento realizará dichos trabajos a costa del dueño.

TÍTULO OCTAVO
DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL EDIFICADO DEL ESTADO

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA IDENTIFICACIÓN

Artículo 285.- Se declara de orden público y de interés social la investigación, identificación, difusión, protección, conservación, restauración, mejoramiento y recuperación del patrimonio natural y cultural edificado del Estado; en especial

aquellas expresiones y elementos que se encuentren desamparadas y desprotegidas por las leyes federales correspondientes en la materia.

Artículo 286.- Para la instrumentación de políticas de conservación del patrimonio cultural en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se tomará en consideración lo establecido en la presente Ley, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y en la Ley Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado de Nayarit y sus reglamentos.

Artículo 287.- El patrimonio natural del Estado estará integrado por aquellos elementos biológicos, geográficos y etnográficos que de manera conjunta o separada contengan relevancia social, cultural, religiosa, ambiental y paisajística, además de un valor histórico, artístico y científico para la sociedad nayarita. Éstos podrán ser:

I. La hidrografía, orografía, flora y/o fauna, en conjunto con su toponimia y nomenclatura histórica, de un ecosistema en particular;

II. Los referentes simbólicos que integran el paisaje urbano y rural donde se asientan las poblaciones;

III. Los elementos naturales que tengan una significación importante de cualquier tipo de manifestación para los habitantes de un asentamiento;

IV. Los lugares de encuentro naturales de una localidad o de una región que simbolicen la vida cotidiana de la comunidad, y

V. Aquellos elementos o lugares que representen un símbolo de belleza para las comunidades nativas.

Artículo 288.- El patrimonio cultural edificado del Estado estará integrado por aquellos elementos artesanales, pictóricos, escultóricos, arquitectónicos y urbanos que de manera conjunta o separada contengan relevancia social, cultural, etnográfica, religiosa, ideológica, estética, ambiental y paisajística, además de un valor histórico, artístico y científico para la sociedad nayarita. Éstos podrán ser:

I. Los bienes muebles u obras artísticas materiales de dominio público o privado, permanentes o temporales, que estén integrados a un componente arquitectónico y/o al tejido urbano;

II. Los bienes inmuebles de dominio público o privado que representen un periodo histórico o artístico del Estado;

III. Los monumentos y zonas de monumentos paleontológicos, arqueológicos, históricos o artísticos que se contemplen y no se contemplen en la normativa y los catálogos federales;

IV. Los espacios públicos de encuentro y de convivencia social, incluyendo su mobiliario y equipamiento, que formen parte importante de la imagen urbana y rural de los asentamientos, como calles, puentes, plazas, plazuelas, jardines y parques;

V. El área que comprende el tejido urbano, definida por una forma de pensamiento de la comunidad, de zonas de monumentos, centros históricos o áreas de protección cultural edificado comprendidas, o no comprendidas, en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, con delimitación de carácter natural, arqueológica, histórica y/o artística según la normativa federal, y

VI. Aquellos referentes simbólicos que integran la imagen urbana y rural donde se asientan las poblaciones.

Artículo 289.- En los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se identificarán los sitios, zonas y los bienes inmuebles declarados o considerados como patrimonio cultural del Estado, así como los protegidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA COMPETENCIA Y CONSERVACIÓN

Artículo 290.- La aplicación y vigilancia de las disposiciones contenidas en este Título, estarán a cargo del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente en el ámbito de sus respectivas competencias.

Las atribuciones que en materia de investigación, conservación y difusión del patrimonio inmobiliario: histórico, artístico, turístico, natural y cultural correspondan al Ejecutivo del Estado, se ejercerán por si o por conducto del IPLANAY, la Secretaría y del Consejo Estatal para la Cultura y las Artes de Nayarit.

Artículo 291.- Las atribuciones que ejerzan el Estado y los Ayuntamientos para la conservación y mejoramiento del patrimonio natural y cultural edificado del Estado, no previstas en esta ley, se sujetarán a lo dispuesto en las leyes y normativas federales, estatales, municipales, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 292.- Es obligación de los propietarios de bienes y/o áreas de patrimonio natural o cultural edificado declarados, catalogados, delimitados y/o decretados por las autoridades estatales, conservarlos en buen estado y en su caso, restaurarlos o rehabilitarlos de conformidad a los proyectos arquitectónicos que determinen las autoridades correspondientes, obteniendo para ello la autorización previa del Ayuntamiento y el visto bueno de la Secretaría.

Artículo 293.- Los Ayuntamientos no expedirán licencias de construcción, remodelación, ampliación o demolición en las zonas de patrimonio inmobiliario: histórico artístico, turístico, natural y cultural, sin comprobar antes de que se cuenta con autorización previa de la Secretaría.

En dicho caso, los Ayuntamientos vigilarán que los interesados ejecuten las obras conforme a lo establecido en la autorización correspondiente y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 294.- Los Ayuntamientos ordenarán la suspensión, y en su caso, la demolición de las obras que se lleven a cabo sin contar con la autorización correspondiente.

Artículo 295.- Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en las zonas y construcciones del patrimonio histórico y cultural se atenderá a lo siguiente:

I. Las edificaciones que se localicen en su entorno, deberán ser armónicas y compatibles con aquellas, en lo que a materiales y arquitectura se refiere;

II. Las placas, nomenclatura y anuncios que se coloquen deberán ser de materiales apropiados y acordes con la fisonomía de la calle o zona y de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables, y

III. Se requerirá de permiso o autorización especial para el establecimiento de talleres o industrias en las zonas típicas, las que solo se concederán cuando se cumpla con las condiciones impuestas en la propia autorización, no den mal aspecto a la zona, ni molesten a los vecinos.

Artículo 296.- Las autoridades municipales y estatales podrán establecer convenios con los propietarios y concesionarios de bienes y/o áreas de patrimonio natural o cultural edificado del Estado registrados, catalogados, delimitados y/o decretados por las autoridades estatales para su conservación, intervención, restauración e integración al paisaje urbano y a la imagen urbana de las áreas de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y así conceder la exención del pago de diferentes impuestos, según lo dictamine el Ayuntamiento correspondiente, con base a la opinión técnica que al efecto expida la Secretaría.

Artículo 297.- Los usos del suelo, obras nuevas, demoliciones y licencias en las zonas, sitios, monumentos y centros históricos declarados se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Conservación, Protección y Puesta en Valor del Patrimonio Histórico y Cultural del Estado de Nayarit y demás disposiciones jurídicas y acuerdos aplicables.

Los servidores públicos estatales o municipales que autoricen o ejecuten acciones que produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población, serán sancionados con suspensión o destitución del cargo, sin perjuicio de las responsabilidades que otros ordenamientos jurídicos señalen.

TÍTULO NOVENO
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, NULIDADES, SANCIONES, RECURSOS Y DE LA DENUNCIA CIUDADANA

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 298.- El Gobierno del Estado a través del IPLANAY y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán mecanismos de contraloría

o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas, los IMPLAN, conformados como observatorios ciudadanos, para asegurar el cumplimiento y ejecución de normas oficiales mexicanas, de los programas a que se refiere esta Ley, aplicando los principios establecidos en ésta, y en su caso presentar denuncia ante la Fiscalía General del Estado cualquier violación a la normatividad aplicable, de acuerdo a lo establecido en Código Penal para el Estado de Nayarit referente a los delitos contra el desarrollo urbano.

Artículo 299.- Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la instancia de procuración de ordenamiento territorial u otras autoridades locales todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de desarrollo urbano, las normas oficiales mexicanas o los Programas a que se refiere esta Ley.

Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda.

Artículo 300.- La persona o institución que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta ley, a los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipios;

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio, y

IV. Produzcan daños en bienes y áreas de protección del patrimonio natural y cultural edificado del Estado.

Artículo 301.- La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;

III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

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

Artículo 302.- Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

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

Artículo 303.- Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, asentamientos humanos o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, las normas oficiales mexicanas o a los programas de la materia se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual emitirá dentro de un plazo de 10 días hábiles siguientes a la recepción de la denuncia, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de inconformidad previsto en esta ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 304.- Las autoridades competentes a que se refiere esta Ley, vigilarán dentro del ámbito de su competencia el cumplimiento del presente ordenamiento, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos, así como realizar visitas de inspección para determinar y ejecutar las medidas de seguridad que correspondan para cada caso.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias siendo efectuadas en días y horas hábiles o extraordinarias en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable, para supervisar mediante evaluación técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de lo autorizado, las normas de calidad y especificaciones del proyecto en su caso.

Artículo 305.- Los inspectores para practicar las visitas, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 306.- Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de inmuebles y/o establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 307.- Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del inmueble y/o establecimiento.

Artículo 308.- De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido

la diligencia o por el inspector que la practique si aquella se hubiera negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiera negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector aclare tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 309.- En las actas se hará constar:

I. Nombre, denominación o razón social del visitado;

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;

III. Calle, número, población o colonia, código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;

VII. Datos relativos a la actuación;

VIII. Declaración del visitado, si quisiera hacerlo, y

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

Artículo 310.- A quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de diligencia.

Artículo 311.- Para los efectos de esta Ley se consideran como medidas de seguridad las siguientes:

I. La suspensión de obras, servicios y actividades, cuando no se ajusten a los proyectos, aprobaciones o autorizaciones correspondientes o a las normas legales;

II. La desocupación o desalojo parcial o total de inmuebles;

III. La demolición total o parcial de construcciones;

IV. El retiro de materiales e instalaciones;

V. La prohibición de utilización de maquinaria o equipo;

VI. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios, sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un fraccionador o promovente de condominios, y

VII. Cualquier otra análoga encaminada a proteger el interés público o evitar daños a bienes o personas, en todo lo que en materia de desarrollo urbano dispone esta Ley.

Artículo 312.- Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades estatales o municipales competentes, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los Municipios, la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

Artículo 313.- La violación de esta Ley, de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o especiales y de zonas de riesgo establecidas en los Atlas de Riesgo, se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

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

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

Artículo 314.- Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación de la presente Ley, incurren 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 la realización de acciones que no estén expresamente previstos en esta Ley, los reglamentos estatales o municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit;

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

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

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

Artículo 315.- Las autoridades competentes iniciarán los procedimientos para sancionar a las autoridades y servidores públicos que hayan emitido permisos, títulos, certificados o disposiciones en contravención a esta Ley y a la Ley General de Responsabilidades Administrativas y el Código Penal para el Estado de Nayarit.

Artículo 316.- En los casos en que se presuma la existencia de algún delito, la Comisión Estatal, los Consejos Municipales, los Consejos Consultivos Ciudadanos, y las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación podrán formular la denuncia correspondiente ante el ministerio público.

CAPÍTULO TERCERO
DE LAS NULIDADES

Artículo 317.- La violación a esta Ley y a los Programas a que se refiere este ordenamiento, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad y sanciones, en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 318.- No surtirán efectos los actos, convenios, contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley y los Programas a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 319.- Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan las disposiciones de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que establezcan;

II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda, y

III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la ley de la materia.

Artículo 320.- Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, y otras disposiciones

jurídicas aplicables, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos. Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los Programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

Artículo 321.- No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los Programas de desarrollo urbano. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano y en los Programas aplicables en la materia. Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los Programas de desarrollo urbano vigentes y aplicables a la zona respectiva.

Artículo 322.- Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

Artículo 323.- Las autoridades que expidan los Programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, de centros de población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción, así como las y los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 324.- En el supuesto de que no se atiendan las recomendaciones a que se refiere esta Ley, la autoridad correspondiente podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 325.- El Estado y los Ayuntamientos tendrán la obligación de resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan en materia del desarrollo urbano, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

CAPÍTULO CUARTO
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 326.- Las infracciones a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán con independencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar.

Artículo 327.- La autoridad Estatal o Municipal competente sancionará conforme a lo siguiente:

I. Multa de 20 a 500 Unidades de Medida de Actualización por:

a) No respetar las normas referentes a la accesibilidad para las personas con discapacidad señaladas en los Planes de Movilidad Integral;

b) Alterar el uso y destino de los andadores;

c) La contravención a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

d) Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización, y

e) Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afectar un destino común, con construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra o acto que afecte sus funciones.

II. Multa de 501 a 1000 Unidades de Medida de Actualización por:

a) Llevar a cabo la ejecución de obras e instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

b) Impedir u obstaculizar las visitas de inspección, verificación y fiscalización que deben realizar las autoridades en los términos de esta Ley, los Reglamentos de Construcción y Ecología Municipales;

c) No entregar los datos, documentos, registros, títulos o certificados requeridos por las autoridades según el caso, para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y los Reglamentos Municipales, así como de otros ordenamientos jurídicos;

d) Omitir o no registrar con veracidad en bitácora los incidentes, avances o condiciones que se presenten en los procesos de construcción de las obras públicas o privadas que se efectúen en el Estado de Nayarit, y

e) Incumplir con las normas de calidad correspondientes a las autorizaciones Gubernamentales y demás disposiciones legales.

III. Multa de 1001 a 1500 Unidades de Medida de Actualización por:

a) No instalar, no conservar, no reparar o no sustituir los medidores, de agua y luz, así como las tuberías de agua, drenaje, alumbrado, los pavimentos de banqueta, arroyo, machuelos y rampas de acceso con servicio directo, o colindante de su propiedad;

b) Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo sin haber obtenido su renovación;

c) Descargar en forma permanente, intermitente, o fortuitas aguas residuales, aceites, lubricantes y similares que puedan afectar la capa vegetal e infiltrarse en el suelo y/o subsuelo;

d) Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente, y

e) Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas o predios.

IV. Multa de 1501 a 5000 Unidades de Medida de Actualización por:

a) La contravención a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y el reglamento respectivo;

b) Remover, excavar o despalmar parcial o totalmente volúmenes de tierra mayores a los autorizados en los permisos y licencias correspondientes, así como invadir los predios colindantes con cualquier tipo de materiales u objetos sin autorización escrita de sus propietarios;

c) Modificar, intervenir, conectar o ejecutar cualquier obra en la infraestructura urbana inmediata o cercana a su propiedad, sin el permiso correspondiente;

d) No acondicionar las obras o instalaciones de infraestructura urbana en los términos establecidos en los reglamentos, normas o disposiciones que dicte la autoridad competente, y

e) Ejecutar para sí o para un tercero, construcciones temporales y/o definitivas en zonas de amortiguamiento, zonas reglamentadas de veda o reservadas, sin el permiso respectivo.

V. Multa de 5001 a 20000 Unidades de Medida de Actualización por:

a) Que el propietario, poseedor o responsable de obras realice construcciones o instalaciones u actos sin permiso de autorización, en inmuebles ubicados en zona de riesgos establecidos en los Atlas de Riesgo, o teniéndolo no cumpla con el mismo;

b) Explotar, usar o aprovechar el suelo sin cumplir con las normas, Reglamentos o disposiciones administrativas establecidas en esta Ley, Los Reglamentos Municipales, los instrumentos de planeación y las manifestaciones de impacto ambiental establecidas para el efecto;

c) Ocupar, usar o aprovechar vasos, cauces, canales, zonas federales, zonas de protección, zanjones, así como los materiales pétreos localizados dentro de los mismos sin contar con los títulos

de concesión otorgados a personas físicas o morales por las autoridades correspondientes;

d) Modificar o desviar los cauces, vasos o corrientes de agua, que se presenten en su propiedad, sin las licencias y permisos correspondientes;

e) Ocasionar daños ambientales considerables o que generen desequilibrios, en el área de ubicación del predio público, privado o ejidal, y

f) Que los propietarios o poseedores del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:

1. Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;

2. Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobada por la autoridad competente;

3. Carezca de la autorización de lotificación en los términos de esta Ley;

4. Carezca del permiso de autorización de ventas de terrenos correspondiente, y

5. Carezca de la autorización de fraccionamientos o desarrollos en condominio.

En los casos previstos en por las autoridades competentes, los infractores perderán a favor del Estado las obras ejecutadas y se retendrá o conservará en depósito o custodia la maquinaria y equipo, hasta que se reparen los daños ocasionados en los términos de Ley, sin menoscabo de otras sanciones administrativas penales aplicables.

Las multas que impongan las autoridades competentes se deberán cubrir dentro de los plazos que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

Cuando las multas no se paguen en la fecha establecida, el monto de las mismas se actualizará mensualmente desde el momento en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, conforme al índice nacional de precios al consumidor.

Artículo 328.- Para sancionar las faltas a que se refiere este capítulo, las infracciones se calificarán conforme a:

I. La gravedad de la falta;

II. Las condiciones económicas del infractor;

III. La premeditación, y

IV. La reincidencia.

Vencido el plazo otorgado por la autoridad competente para subsanar la o las infracciones, estas subsisten, deberán imponerse multas por día trascurrido sin obedecer el mandato, sin que excedan el monto máximo definido en el artículo anterior.

La reincidencia podrá calificarse hasta por tres veces el monto original impuesto, haciéndose acreedor a la revocación de cualquier permiso otorgado.

Artículo 329.- La autoridad facultada impondrá adicionalmente la clausura temporal o definitiva, parcial o total del fraccionamiento, acciones urbanísticas y obra privada o pública en los casos que se considere necesario.

Igualmente, la autoridad facultada impondrá la clausura inmediata en el caso de:

I. Ocupación de zanjones, cañadas, laderas, riveras de ríos, arroyos y zonas boscosas, señaladas como áreas naturales de protección, preservación y/o conservación en los instrumentos de planeación urbana;

II. Ocupación ilegal o clandestina del suelo ejidal, comunitario, privado o público con intenciones de fraccionar, dividir o fusionar predios, ejecutar cualquier acción urbanística u obra privada o pública;

III. Para ejecutar una clausura, la autoridad facultada podrá solicitar el apoyo y auxilio de las autoridades federales, estatales o municipales, así como

los cuerpos de seguridad pública, para que intervengan en el ámbito de sus atribuciones y competencia, y

IV. De igual manera, la autoridad competente queda facultada para remover la construcción de cualquier obra o infraestructura con cargo al infractor, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

Artículo 330.- En el procedimiento para la aplicación de sanciones, se observarán las reglas siguientes:

I. Recibida o detectada una infracción por la autoridad competente, se citará al infractor a una audiencia señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca el día y hora que se le señale a manifestar lo que a su interés convenga y ofrecer y aportar las pruebas que estime pertinentes. De no comparecer el día y hora señalados sin causa justificada, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;

II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se escuchará al infractor y se dejará constancia de su dicho, recibiéndose las pruebas que ofreciere sino requirieren de ulterior preparación, en cuyo caso se le concederá un plazo máximo de 5 días hábiles para su desahogo;

III. Concluida la audiencia o recibidas las pruebas solicitadas, la autoridad competente dictará su resolución debidamente fundada y motivada dentro de un término que no excederá de 10 días hábiles;

IV. La resolución que se pronuncie será notificada personalmente al interesado o su representante legítimo, aplicándose en su caso las reglas previstas por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de aplicación supletoria de esta Ley, y

V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de inconformidad previsto en este mismo Título.

Artículo 331.- Las sanciones que procedan por las faltas previstas en esta Ley tendrán destino específico a favor de las tesorerías municipales por conducto de las Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología y se impondrán sin perjuicio de

las infracciones fiscales y de la aplicación de las sanciones por la responsabilidad penal que resulte.

Los ingresos a que se refiere el presente artículo tendrán el carácter de crédito fiscal para su cobro.

El incumplimiento a los términos y disposiciones de la presente Ley, por las personas físicas o morales deberá ser notificado por las autoridades competentes en la materia.

Artículo 332.- Si las circunstancias exigen, en una misma acta se podrán hacer constar diversas infracciones, y en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente, así como el monto total y cuando en una misma acta se señale a dos o más infractores, a cada uno se les impondrá la sanción que corresponda.

Artículo 333.- Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad, quedando a cargo del infractor los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en el Código Fiscal del Estado de Nayarit, independientemente de que se apliquen las sanciones y se les exija el cumplimiento a las demás responsabilidades legales o que hubiere lugar.

Artículo 334.- Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, cateo y arresto hasta por treinta y seis horas con estricto apego al debido proceso, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Artículo 335.- Contra las resoluciones y actos administrativos de las autoridades que contravengan lo previsto en este ordenamiento, podrá interponerse el recurso administrativo de inconformidad o el juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa, en términos de la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado del Nayarit.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit contenida en el Decreto 8181, publicado en el Periódico Oficial el día 19 de mayo de 1999.

TERCERO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, deberá expedir el Reglamento de la presente Ley dentro del término de ciento ochenta días hábiles posteriores a la entrada en vigor de la presente Ley.

En tanto se expiden las disposiciones reglamentarias conducentes se aplicará la normativa vigente, en todo aquello que no se oponga al contenido de la presente Ley.

CUARTO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá formular y promover el Sistema de Información Territorial y Urbano a que se refiere la presente Ley.

QUINTO. En tanto se revisan o, en su caso, elaboran y aprueban los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, estos continuarán vigentes.

SEXTO. En un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos procederán a expedir o modificar sus Reglamentos de Construcción y demás disposiciones jurídicas y administrativas conducentes

SÉPTIMO. Aquellas autorizaciones, permisos, procedimientos y licencias expedidas conforme a la ley que se abroga, continuarán vigentes hasta la conclusión del término con el que fueron otorgadas.

OCTAVO. Posterior a la publicación de la presente Ley, deberán actualizarse las Comisiones y los Consejos en un plazo de un año conforme a las disposiciones que se señalan en la presente Ley.

Las Comisiones y Consejos instalados conforme a las disposiciones de la Ley abrogada, continuarán su funcionamiento ejerciendo las facultades que de acuerdo a su naturaleza les correspondan en el presente ordenamiento.

NOVENO. Los asuntos que se encuentren en trámite cualquiera que sea su estado, seguirán llevándose a cabo conforme a las disposiciones de la Ley que se abroga hasta en tanto no se concluyan.

DÉCIMO. En un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Congreso del Estado deberá realizar las reformas a las disposiciones legales correspondientes.

DÉCIMO PRIMERO. Se deberán de prever las adecuaciones correspondientes a la Ley de Ingresos del Estado Libre y Soberano de Nayarit para el ejercicio fiscal 2020.

DÉCIMO SEGUNDO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se deberán formular o actualizar los planes y programas de desarrollo urbano de centros de población mayores a cien mil habitantes.

DÉCIMO TERCERO. Las referencias relativas a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se entenderán hechas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

DÉCIMO CUARTO. Para la creación del Sistema de Información y Territorial Urbano, los Consejos y Comisiones que prevé la presente Ley, se deberá de contemplar el recurso necesario en la Presupuesto de Egresos del estado para el año 2020 del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit.

D A D O en la Sala de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" recinto oficial del Honorable Congreso del Estado de Nayarit, en Tepic, su Capital a los tres días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

H. CONGRESO DEL ESTADO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NAYARIT

H.CONGRESO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO
NAYARIT.

Dip. Leopoldo Domínguez González
Presidente

Dip. Margarita Morán Flores
Secretaria

Dip. Marisol Sánchez Navarro
Secretaria