Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua

Registrado como Artículo de segunda Clase de fecha 2 de Noviembre de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., miércoles 14 de septiembre de 2022. **No. 74**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 195/2022

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 28 fracción I del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O 195/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se aprueban las modificaciones, reformas y adiciones al Reglamento de Desarrollo Urbano del señalado municipio, en los términos que se precisan en el instrumento anexo a dicho Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

SECRETARÍA
2021-2024

A QUIEN CORRESPONDA:

En mi carácter de Secretario del H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, Chihuahua, hago constar y certifico: Que en el libro de Actas de Cabildo, en el Acta número veinticuatro de la Sesión celebrada el día 13 de julio del año 2022, se encuentra asentado el punto número seis y su resolutivo, los cuales a la letra dicen lo siguiente:

... 6. Presentación de Dictámenes de Comisiones...

R E S O L U T I V O:

G) DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN.- Para lo cual se le cedió el uso de la voz a la Regidora Lic. Lorena Liliana Valdez Córdoba, quien expuso el dictamen a través del cual se aprueban las modificaciones, reformas y adiciones al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua. Concluida la lectura del dictamen, se sometió a votación de carácter nominal de las y los integrantes del H. Ayuntamiento, el referido dictamen, mismo que se anexa para formar parte integral del presente, aprobándose por unanimidad y tomándose el siguiente:

ACUERDO No. 298 13/VII/2022

PRIMERO. Se aprueban las modificaciones, reformas y adiciones al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua, en los términos expuestos.

SEGUNDO. Las presentes modificaciones, reformas y adiciones al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO. Notifíquese a la Secretaría General de Gobierno, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, a través de la Secretaría del H. Ayuntamiento.

A t e n t a m e n t e
Hgo. del Parral, Chih, a julio de 2022
"La Capital de lo Bueno"

Lic. José Alberto Tarín Pérez
Secretario del H. Ayuntamiento

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARIA
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
HGO. DEL PARRAL, CHIH.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN

ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE HIDALGO DEL PARRAL

P R E S E N T E.-

Las suscritas Regidoras y Regidores integrantes de la Comisión de Gobernación, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno el presente dictamen, el cual tiene por objeto dictaminar la iniciativa presentada por la Regidora Tania Ibarra Villalobos, para reformar y adicionar al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio, con fundamento en los artículos 31, fracción I y 34 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y el artículo 75, fracción I del Reglamento interior del Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, con base en los siguientes:

A N T E C E D E N T E S:

1. El 02 de octubre de 2021, se publicó la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, misma que entró en vigor el día 02 de noviembre de 2021.
2. Que en el artículo quinto transitorio de la referida ley establece que los municipios contarán con un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para realizar las acciones y adecuaciones necesarias a sus disposiciones reglamentarias que permitan la correcta aplicación de esta Ley, en el ámbito de su competencia.
3. El 27 de abril de 2022, la Arq. Michelle Alicia Chávez Soto, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano y Ecología, remitió a la Regidora Tania Ibarra Villalobos el proyecto de reforma del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio.
4. El 29 de abril de 2022, la Regidora Tania Ibarra Villalobos presentó el referido proyecto, aprobándose mediante el acuerdo No. 230 29/IV/2022 turnarlo a la Comisión de Gobernación para su análisis y dictamen.

C O N S I D E R A C I O N E S:

I. Que, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el segundo párrafo, establece que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, las circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materia, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana.

II. Que, el artículo 28, fracción I, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, establece que es facultad del Ayuntamiento aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones

administrativas de observancia genera dentro de sus respectivas jurisdicciones con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación.

III. Que, el artículo 34 del Código Municipal establece que la comisión de Gobernación tendrá intervención en todas aquellas cuestiones que se refieran al cumplimiento de las leyes federales o del Estado de aplicación en el Municipio.

En especial, intervendrá en la elaboración de disposiciones municipales de carácter general y en la vigilancia de los reclusorios municipales y agentes de la autoridad cuyo cometido sea la conservación del orden, seguridad y moralidad públicos.

IV. Que la iniciativa presentada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto a la reforma respecto al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua, propone lo siguiente:

a. Se reforme el artículo segundo, realizando las siguientes adecuaciones:

- Se sustituyó la fracción I del reglamento vigente consistente en "Acción Urbana" por "Acción Urbanística".
- Se sustituyó la fracción II del reglamento vigente consistente en "Área No Urbanizable" por "Alineamiento".
- Se modificó el concepto de "Área no Urbanizable" contenido en la fracción II del reglamento vigente quedando asentado en la fracción III del Proyecto de reforma.
- Se agrega el concepto de "Área Rural" contemplada en la fracción IV del proyecto de reforma al reglamento.
- Se modifica la fracción III del reglamento vigente, la cual contiene el concepto de "Área Urbana"; quedando modificado dicho concepto en la fracción V del proyecto de reforma al reglamento.
- Se agregan las fracciones VI, VII, y VIII al proyecto de reforma al reglamento relativas a las "Áreas Urbanizables", "Área Urbanizada" y "Área de Cesión".
- Se agregan las fracciones X y XI al proyecto de reforma al reglamento relativas a los conceptos de "Asentamiento Humano Irregular" y "Barrio".
- Se agrega la fracción XII al proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Condominio".
- Se cambia la fracción VI del reglamento vigente por la fracción XIV del proyecto de reforma al reglamento.
- Se agrega la fracción XV al proyecto de reforma al reglamento, relativa a la definición de "Constancia de Zonificación".
- Se agregan las fracciones XVII y XVIII al proyecto de reforma al reglamento, consistentes en "COS" y "CUS" respectivamente.
- Se elimina la fracción VII del reglamento vigente, relativa a la "Conurbación"
- Se agrega la fracción XX al proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Densificación".

- Se eliminan las fracciones X, XI y XII del reglamento en vigor.
- Se elimina la fracción XV del reglamento en vigor y se agrega la fracción XII del proyecto de reforma al reglamento.
- Se agregan las fracciones XXIV, XXV y XXVII en el proyecto de reforma al reglamento; relativas a los conceptos de "Espacio Público", "Espacio Edificable" y "Evaluación del impacto".
- Se modifica la fracción XVII del reglamento vigente, quedando modificada en la fracción XXVIII del proyecto de reforma al reglamento.
- Se modifica la fracción XVIII del reglamento vigente, obrando dicha modificación en la fracción XIX del proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Fundación".
- Se elimina la fracción XIX del reglamento en vigor y se agrega la fracción XXX en el proyecto de reforma al reglamento; en lo tocante a la "Fusión de Áreas y Predios"
- Se elimina de la fracción XX a la fracción XXXVIII del reglamento en vigor y se agregan de la fracción XXI a la fracción LXXVII del proyecto de reforma al reglamento.

b. Se agrega el capítulo V, denominado "DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS".

c. Se agrega al artículo 20 del Reglamento Vigente un segundo párrafo, y dicho artículo se propone se reforme a ser artículo 24.

d. Respecto al artículo 21 del reglamento vigente, se propone:

- Modificar la fracción III, la cual manifiesta: "Referentes a fraccionamientos de urbanización progresiva y campestre".
- Sustituir la fracción IV, la cual manifiesta que: "Relativas a cambios de uso de suelo".
- Agregar una fracción V.

e. Modificar el artículo 22 del reglamento vigente, relativo a la licencia de uso de suelo.

f. Agregar artículos referentes a las constancias, autorizaciones, licencias y permisos.

g. Modificar el artículo 23 del reglamento vigente.

h. Modificar el artículo 24 del reglamento en vigor.

i. El artículo 25 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 31 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

j. Modificar el artículo 26 del reglamento actual, y agregar la vigencia de las licencias de buen funcionamiento y queda como artículo 32.

k. Modificar el artículo 27 del reglamento vigente, para quedar como artículo 33.

l. El artículo 28 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 34 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

m. El artículo 29 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 35 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

n. Agregar un artículo relativo a la revocación de autorizaciones para realizar acciones urbanísticas.

o. El artículo 31 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 38 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

p. El artículo 32 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 39 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

q. Agregar un artículo relativo a la solicitud el Cambio de Uso de Suelo, quedando como artículo 40.

r. El artículo 33 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 41 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

s. Agregar un artículo al reglamento vigente referente a constancias de apeo y deslinde, quedando como artículo 42.

t. El artículo 34 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 43 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

u. Modificar el artículo 35 del reglamento actual, para quedar como artículo 44.

v. Eliminar el artículo 36 del reglamento vigente.

w. Se adiciona un artículo relativo a la autorización de subdivisiones, fusiones y segregaciones, quedando como artículo 45.

x. Agregar dos artículos referentes a normas básicas para la subdivisión de predios, quedando como artículo 46 y 47.

y. El artículo 37 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 48 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración.

z. Eliminar el artículo 38 del reglamento vigente.

aa. Modificar el artículo 40 del reglamento vigente, para quedar como artículo 49.

bb. Modificar el artículo 39 del reglamento en vigor, para quedar como artículo 50.

cc. Agregar los artículos 51, 52, 53, 54 y 55, referente a delimitaciones y pavimentación de las calles.

dd. Agregar al capítulo VIII de "DE LOS FRACCIONAMIENTOS", los artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63, relacionados con las relotificaciones y sus requisitos.

ee. Modificar el artículo 41 del reglamento vigente, para quedar como artículo 62.

ff. Adicionar el capítulo IX "ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO".

gg. Agregar el capítulo X "DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN".

hh. El capítulo VII "INFRACCIONES Y SANCIONES" del reglamento vigente, mismo que comprende del articulo 42 al 51 del reglamento vigente, los cuales permanecen en su texto original, para pasar al capítulo XI "INFRACCIONES Y SANCIONES", y quedando en los artículos del 83 al 92 del proyecto de reforma.

ii. El capítulo VIII "MEDIOS DE IMPUGNACIÓN", mismo que comprende el artículo 52 del reglamento vigente y el cual permanece en su texto original y pasa a ser capitulo XII "MEDIOS DE IMPUGNACIÓN", y quedando en el artículo 93 del proyecto de reforma, para quedar de la siguiente manera:

V. Que, para la resolución de los asuntos que motivan el presente dictamen, se procederá a analizar, estudiar y resolver cada uno de los puntos propuestos de forma individualizada, de la manera forma:

a. **Reforma al artículo 2 del reglamento de desarrollo urbano.**

El artículo segundo establece los conceptos primordiales en que se basará el Reglamento de Desarrollo Urbano, en el que se propone se agreguen o reformen algunos preceptos, quedando de la siguiente manera:

- **Se sustituyó la fracción I del reglamento vigente consistente en "Acción Urbana" por "Acción Urbanística".**

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

- **Se sustituyó la fracción II del reglamento vigente consistente en "Área No Urbanizable" por "Alineamiento".**

II. Alineamiento. - Plano vertical virtual sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública. El documento respectivo contendrá las restricciones de carácter urbano, señaladas por los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

- **Se modificó el concepto de "Área no Urbanizable" contenido en la fracción II del reglamento vigente quedando asentado en la fracción III del Proyecto de reforma.**

III. Área no urbanizable. - El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

- **Se agrega el concepto de "Área Rural" contemplada en la fracción IV del proyecto de reforma al reglamento.**

IV. Área rural. - Superficie de suelo en estado natural o con usos productivos, agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos, o que lo esté de forma parcial, limitada o básica.

- **Se modifica la fracción III del reglamento vigente, la cual contiene el concepto de "Área Urbana"; quedando modificado dicho concepto en la fracción V del proyecto de reforma al reglamento.**

V. Área urbana. - Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

- **Se agregan las fracciones VI, VII, y VIII al proyecto de reforma, relativas a las "Áreas Urbanizables", "Área Urbanizada" y "Área de Cesión".**

VI. Área urbanizable. - Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada. - Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

VIII. Área de cesión. - Superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al municipio para destinarse a fines públicos, tales como áreas verdes y equipamiento urbano, cuyos fines de interés público deberán quedar asegurados.

- **Se agregan las fracciones X y XI al proyecto de reforma al reglamento relativas a los conceptos de "Asentamiento Humano Irregular" y "Barrio".**

X. Asentamiento humano irregular. - 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, sin contar con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes para ello.

XI. Barrio.- Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.

- **Se agrega la fracción XIII al proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Condominio".**

XIII. Condominio. - Régimen de propiedad que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute respecto de su unidad privativa y, a la vez, un derecho porcentual de copropiedad sobre las áreas de uso común.

- **La fracción VI del reglamento vigente pasa a ser la fracción XIV del proyecto de reforma.**

XIV. Conjunto urbano. - Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana.

- **Se agrega la fracción XV al proyecto de reforma al reglamento, relativa a la definición de "Constancia de Zonificación".**

XV. Constancia de Zonificación o de Usos del Suelo. - Documento oficial expedido por las autoridades municipales, en el cual se consigna el uso o destino de suelo a que puede ser dedicado un área o predio en su jurisdicción territorial, así como sus obligaciones respecto al espacio público y el bien común.

- **Se agregan las fracciones XVII y XVIII al proyecto de reforma al reglamento, consistentes en "COS" y "CUS" respectivamente.**

XVII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XVIII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

- **Se agrega la fracción XX al proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Densificación".**

XX. Densificación. - Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

- **Se elimina la fracción XV del reglamento en vigor y se agrega la fracción XXIII del proyecto de reforma al reglamento.**

XXIII. Director Responsable. - La persona física con autorización de la autoridad competente que responde ante las instancias estatal y municipal, así como a los particulares promoventes, del cumplimiento de la ley y las disposiciones reglamentarias aplicables en la materia.

- **Se agregan las fracciones XXV, XXVI y XXVII en el proyecto de reforma al reglamento; relativas a los conceptos de "Espacio Público", "Espacio Edificable" y "Evaluación del impacto Territorial y Urbano".**

XXV. Espacio público. - Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

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

XXVII. Evaluación del Impacto Territorial y Urbano. - Procedimiento a través del cual la Secretaría analiza y evalúa los impactos significativos que las diversas acciones urbanísticas pueden tener sobre el territorio, el medio ambiente y los recursos naturales o el desarrollo urbano, y establece las condiciones a las que deben sujetarse las mismas para evitar, reducir o compensar sus impactos negativos.

- **Se modifica el texto de la fracción XVII del reglamento vigente, quedando en la fracción XXVIII del proyecto de reforma al reglamento.**

XXVIII. Fraccionamiento. - Modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, y que consiste en una división de predios en lotes o fracciones, que implique la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, áreas para equipamientos públicos y vialidades.

- **Se modifica el texto de la fracción XVIII del reglamento vigente, para pasar a la fracción XXIX del proyecto de reforma al reglamento, relativa al concepto de "Fundación".**

XXIX. Fundación. - La acción de establecer un nuevo asentamiento humano.

- **Se elimina la fracción XIX del reglamento en vigor y se agrega la fracción XXX en el proyecto de reforma al reglamento; en lo tocante a la "Fusión de Áreas y Predios".**

XXX. Fusión de áreas o predios. - La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.

- **Se elimina de la fracción XX a la fracción XXXVIII del reglamento en vigor y se agregan de la fracción XXXI a la fracción LXXVII del proyecto de reforma al reglamento.**

XXXI. 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 y los sectores de la sociedad, para facilitar 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, el proceso de su formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

XXXII. Gobernanza Territorial y Urbana. - Modelo que aborda la forma en la que el gobierno y los sectores privado, social y la academia deciden cómo planear, ordenar, gestionar, financiar y administrar el territorio y las áreas urbanas.

XXXIII. Imagen urbana. - Conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XXXIV. Índices prioritarios de desarrollo sostenible. - Indicadores que resultan de operaciones numéricas y consideraciones conceptuales que miden el desarrollo sostenible por medio de la comparación del estado actual con el estado deseado de los asentamientos humanos, de los centros de población y del medio natural.

XXXV. Infraestructura. - Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

XXXVI. Infraestructura activa de telecomunicaciones. - Elementos de las redes de telecomunicaciones o radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza.

XXXVII. Infraestructura pasiva de telecomunicaciones.- Elementos accesorios que proporcionan soporte a la infraestructura activa, entre otros, bastidores, cableado subterráneo y aéreo, canalizaciones, construcciones, ductos, obras, postes, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, sitios, torres y demás aditamentos, incluyendo derechos de vía, que sean necesarios para la instalación y operación de las redes, así como para la prestación de servicios de telecomunicaciones y radiodifusión.

XXXVIII. Infraestructura verde. - Elementos que permiten la preservación y conservación de los recursos naturales y promueven el equilibrio ecológico en los centros de población, tales como jardinería, arborización, azoteas verdes, huertos urbanos, muros verdes, jardines de lluvia, zonas de servicios ambientales, cruces para fauna silvestre, sistemas de captación y absorción de aguas pluviales, uso de energías eficientes y alternativas, eliminación de la contaminación ambiental, entre otros.

XXXIX. Instrumentos de planeación. - Los planes y programas de desarrollo urbano previstos en el artículo 37 de la Ley.

XL. Ley. - La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

XLI. Licencia de uso o destino de suelo. - Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables

XLII. Límites de centro de población. - Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.

XLIII. Lotificación. - La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación.

XLIV. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano. - Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la Ley.

XLV. Mejoramiento. - La acción tendiente a reordenar, renovar, densificar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

XLVI. Movilidad. - Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma, basada en la jerarquía de la pirámide de movilidad.

XLVII. Municipalización del fraccionamiento.- El acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte de una persona propietaria o promotora de un fraccionamiento o conjunto urbano, al Municipio respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de competencia municipal, que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos y del centro de población en general.

XLVIII. Nomenclatura. - Sistema que permite identificar sobre el terreno la ubicación de una parcela, vivienda, edificación o lote, por medio de un sistema de mapas y de letreros que indican la numeración o la denominación de las calles y las construcciones. Este concepto puede ampliarse a las redes, los servicios y el mobiliario urbano.

XLIX. Obras de cabecera. - Redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, gas natural, electricidad u otras de infraestructura pública o privada.

L. 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.

LI. Parcelación. - Acto por el cual se fracciona, segrega o divide un predio rural o sujeto al régimen agrario para constituir unidades o parcelas independientes.

LII. Patrimonio natural y cultural. - Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

LIII. Predio rústico. - Aquel que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.

LIV. Promotor. - Persona física o moral responsable del proyecto, urbanización, construcción y demás actividades inherentes al desarrollo inmobiliario en un sitio determinado.

LV. Planes municipales de desarrollo urbano. - Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

LVI. Potencial urbano. - De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LVII. Predio baldío urbano. - Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y

equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LVIII. Presupuesto participativo. - Es aquel que tiene como principal objetivo la participación directa de la ciudadanía, con el fin de establecer las necesidades priorizadas por la población en materia de inversiones públicas, las cuales deberán ser incluidas en el presupuesto anual del municipio y con un seguimiento de los compromisos alcanzados.

LIX. Provisiones. - Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

LX. Reagrupamiento de predios. - Es un instrumento de intervención urbana, que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un centro de población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de las personas propietarias y las autoridades municipales.

LXI. Registro Público de la Propiedad. - El Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua.

LXII. Regularización Territorial. - La acción integrada de las autoridades tendiente a:

a) Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de las personas responsables.

b) Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra, en aquellos casos que proceda.

c) La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de personas legítimamente posesionarias, ubicadas en asentamientos regulares.

LXIII. Relotificación. - La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.

LXIV. Reservas. - Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXV. Resiliencia. - 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.

LXVI. Secretaría. - La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado.

LXVII. Servicios urbanos. - Las actividades de construcción, mantenimiento y operación de los centros de población, prestadas directamente o concesionadas, por cualquiera de las autoridades de los tres órdenes de gobierno, para satisfacer necesidades colectivas de infraestructura, servicios y equipamiento en los centros de población.

LXVIII. Sistemas urbano rurales. - Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.

LXIX. Subdivisión. - La partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de la Ley.

LXX. Unidad de Medida y Actualización. - La referencia económica emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para determinar la cuantía en pesos, del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y del Estado, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de las anteriores.

LXXI. Usos del suelo. - Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXII. Vía pública. - Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXIII. Zona de desarrollo contiguo. - Área urbanizable que cuenta con el uso de suelo apto al desarrollo urbano y la factibilidad de infraestructura que permite el proceso gradual de cambio y crecimiento de la mancha urbana, con base en la dinámica de crecimiento poblacional, generando una expansión en el espacio geográfico bajo los conceptos de sustentabilidad, resiliencia, salud, productividad, equidad y seguridad. Su incorporación a la zona urbanizada se sujetará a las proyecciones del crecimiento poblacional y su consecuente demanda de suelo; se priorizará la consolidación de la zona urbanizada antes que la zona urbanizable. La contigüidad se regulará en los instrumentos de planeación vigentes conforme a lo previsto en la Ley.

LXXIV. Zona de riesgo. - Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXV. Zona metropolitana. - La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXVI. Zonificación Primaria. - La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXVII. Zonificación Secundaria. - La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

b. **Se adiciona el capítulo V, denominado "DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS".**

Se propone se agregue un capítulo que en el reglamento vigente no existía, para la regulación de licencias, constancias y autorizaciones que expide el municipio para la realización de obras o zonificación de áreas.

Así, entonces, es procedente adicionar el mencionado capítulo para que quede plasmado de la siguiente manera:

CAPÍTULO V

DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 20. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

I. Constancia de Zonificación.
II. Licencia de uso de suelo.
III. Licencia de funcionamiento.
IV. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.
V. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.
VI. Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, entre otras.

En el caso de zonas o inmuebles que por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

Artículo 21. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal y estatal, las cuales estarán obligadas a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los instrumentos de planeación.

Las licencias y autorizaciones a que se refiere este artículo, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Artículo 22. Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar.
II. Apoyar la planeación, gestión y programación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, evitando exceder su capacidad de carga.
III. Promover el óptimo aprovechamiento del potencial urbano.
IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la legislación y planes aplicables.
V. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 37 de la Ley.
VI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
VII. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y planes o programas aplicables.
VIII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.
IX. Priorizar la densificación, compactación, conectividad, comunicación, accesibilidad y movilidad de los centros de población, desincentivando el crecimiento de las zonas urbanizadas.

Artículo 23. Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán, según corresponda:

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

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio.

III. La identificación catastral.

IV. El número oficial.

V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio.

VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas.

VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de planeación.

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo de zona y tipo de acción urbanística.

Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y los instrumentos de planeación.

c. **Se adiciona al artículo 20 del Reglamento Vigente, un segundo párrafo y quedando como artículo 24.**

Este precepto es referente a la licencia de uso de suelo que es expedida por la autoridad municipal y se propone que en el párrafo a agregar se establezca en dicha licencia las condiciones y requisitos para que se apeguen al plan de desarrollo urbano, y quedar de la siguiente manera:

Artículo 24. *La licencia de uso del suelo es el documento expedido por la autoridad municipal, en la que se hace constar un uso o destino dentro de un Centro de Población, en base al Plan Rector de Desarrollo Urbano.*

Los municipios, al otorgar las licencias de uso del suelo a las personas propietarias de inmuebles, deberán fijar el trazo, niveles, alineamiento, densidad e intensidad de uso y requerimientos de cajones de estacionamiento y demás obras o condiciones complementarias que se requieran para el buen funcionamiento de la acción urbana.

Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por los planes previstos en la Ley, que por su importancia, impacto o dimensiones urbanas requieren de un tratamiento especial.

Las condiciones o requisitos que establezcan las licencias de uso del suelo, con apego al plan de desarrollo urbano aplicable, podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente entre otros a los aspectos de vialidad, transportes, infraestructura, uso, funcionamiento y servicios, debiendo darle cumplimiento previo al otorgamiento de la licencia de construcción o funcionamiento.

d. **Modificación del artículo 21 del Reglamento vigente de Desarrollo Urbano y quedando como artículo 25.**

Artículo que a la letra dice:

Artículo 21. *Solo será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo cuando se trate de acciones urbanas:*

I. Que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

II. Cuyo uso esté condicionado por un Plan de Desarrollo Urbano legalmente aprobado;

III. Referentes a fraccionamientos de urbanización progresiva y campestres; y

IV. Relativas a cambios de uso de suelo.

Se propone que se modifique la fracción III, se sustituya la fracción IV y se agregue una fracción V, para quedar de la manera que a continuación se describe:

Artículo 25. *Solo será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo cuando se trate de acciones urbanas:*

I. Que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

II. Cuyo uso esté condicionado por un Plan de Desarrollo Urbano legalmente aprobado;

III. Referentes a fraccionamientos de cualquier tipo de urbanización;

IV. Referentes a estaciones de servicio denominadas gasolineras, en las que se expenda gasolina o diésel.

V. Las que se encuentren previamente determinadas por la autoridad municipal competente.

e. **Modificar el artículo 22 del reglamento vigente, referente al uso de suelo y quedando como artículo 26.**

Actualmente, el artículo 22 refiere la vigencia del uso de suelo así como los requisitos de su cumplimiento:

Artículo 22. La licencia de uso del suelo, tendrá una vigencia de cinco años, y será autorizada previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección, en la que se especifique el uso que desea darse y el proyecto o anteproyecto a realizar;

II. Escritura del predio o contrato de arrendamiento;

III. Plano catastral;

IV. Croquis de localización;

V. Copias del Proyecto a anteproyecto a realizar;

VI. Carta de alineamiento y número oficial; y

VII. Dictamen de impacto ambiental y recibo del predial al corriente

Con el propósito de regular en mayor manera las licencias de suelo es pertinente se agreguen los distintos requisitos que proponen, quedando en la siguiente forma de artículo 26:

Artículo 26. *La licencia de uso del suelo, tendrá una vigencia de cinco años, y será autorizada previo cumplimiento de los siguientes requisitos:*

I. Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección, en la que se especifique el uso que desea darse y el proyecto o anteproyecto a realizar;

II. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y número de cédula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

III. Escritura del predio o contrato de arrendamiento;

IV. Fotografías del predio y del entorno;

V. Croquis de localización;

VI. Recibo del predial al corriente;

VII. Copia de identificación oficial del solicitante;

VIII. Copias del Proyecto a anteproyecto a realizar (plano de distribución);

IX. Copia de Licencia de alcoholes, según sea el caso;

X. Constancia de alineamiento y número oficial; y

XI. Dictamen de impacto ambiental y/o análisis de riesgo, según aplique.

f. **Agregar dos artículos referentes a las constancias, autorizaciones y licencias y permisos.**

Derivado que en el reglamento actual no existe tal regulación, es procedente se adicione con el fin de que las licencias, autorizaciones y permisos expedidos por las autoridades municipales estén apegadas a la ley. De este modo, se agreguen el artículo 27 y artículo 28, que quedarán descritos de la siguiente manera:

Artículo 27. Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece la Ley y este reglamento, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:

I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.

II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate.

III. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial y Urbano, en su caso.

IV. La organización y control de la movilidad integral, incluida la estructura vial, el tránsito, los estacionamientos y el sistema de transporte público.

V. La capacidad actual y futura para que sea viable la dotación adecuada y suficiente de espacio público, equipamiento, de redes de infraestructura, así como la debida prestación de servicios y de los proyectos autorizados.

VI. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes.

VII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables.

VIII. La capacidad actual y futura de servicio de las redes de infraestructura, del equipamiento existentes y de los proyectos autorizados.

IX. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.

X. La densificación demográfica y de edificación del área urbana para la optimización de la movilidad integral, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos.

XI. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas.

XII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento.

XIII. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población.

XIV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas.

XV. La adecuada imagen urbana.

XVI. La protección del patrimonio natural y cultural.

XVII. La racionalidad y factibilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua.

XVIII. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones.

XIX. La prevención, atención y gestión integral de riesgos y las estrategias de resiliencia aplicables.

XX. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos.

XXI. Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centros de población aplicables.

Artículo 28. Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán, según corresponda:

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

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio.

III. La identificación catastral.

IV. El número oficial.

V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio.

VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas.

VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de planeación.

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo de zona y tipo de acción urbanística.

IX. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y los instrumentos de planeación.

g. **Modificar el artículo 23 del reglamento vigente, añadiendo un segundo párrafo y quedando como artículo 29.**

Actualmente el mencionado artículo se encuentra descrito de la siguiente manera:

Artículo 23. La constancia de zonificación es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado, a solicitud de su propietario.

Las constancias de zonificación tendrán una vigencia de cinco años a partir de su expedición; en caso de modificación del plan de desarrollo urbano continuará su validez, salvo que se convenga en cambiar su uso con el propietario del predio.

Las constancias de zonificación emitidas estarán para su consulta pública en forma anexa al Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

Se propone que se elimine el último párrafo del vigente artículo y se cambie la vigencia respecto a las constancias de zonificación, pasando de ser cinco años a indefinidamente.

Artículo 29. *La constancia de zonificación es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado, a solicitud de su propietario.*

Las constancias de zonificación tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación, en cuyo caso quedarán sin efecto.

Resulta viable se reforme y adicione este artículo en relación que resulta beneficioso para la ciudadanía que las constancias expedidas a su favor, no tengan que ser renovadas de manera constante cada cinco años.

h. **Modificar el artículo 24 del reglamento vigente, añadiendo cuatro fracciones más, y quedando como artículo 30.**

En el reglamento en vigor, el artículo 24 se describe de la siguiente forma:

Artículo 24. Para solicitar constancia de zonificación el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito ante la Dirección;

II. El Plano del Predio del Inmueble; y

III. Croquis de localización

La reforma añadiendo requisitos a este artículo referente a la solicitud de la constancia de zonificación, pretende quede de la manera que a continuación se describe:

Artículo 30. *Para solicitar constancia de zonificación el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:*

- ***I. Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección;***
- ***II. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***
- ***III. Constancia de alineamiento y número oficial;***
- ***IV. Croquis de localización del predio;***
- ***V. Fotografías del predio y el entorno;***
- ***VI. Copia de identificación oficial del solicitante;***
- ***VII. Copia del recibo del predial al corriente.***

i. ***El artículo 25*** **del reglamento vigente pasa a ser el artículo 31 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 31.Una vez presentada la documentación correspondiere para la expedición de licencias, la Dirección resolverá en un plazo máximo de 72 horas, a excepción de cuando se solicitan cambios que requieran la autorización previa del Ayuntamiento.

j. **Modificar el artículo 26 del reglamento en vigor, y agregar la vigencia respecto a las licencias de buen funcionamiento y quedando como artículo 32.**

Actualmente el mencionado artículo no estipula la vigencia en que podrá ser utilizada la licencia.

Artículo 26. La Licencia de buen funcionamiento es el Documento que expide la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología una vez que el Departamento de Protección correspondiente en los aspectos de seguridad consistente en: la revisión de salidas de emergencia, que cumplan con la normatividad vigente, rutas de evacuación, medidas contra incendios, y en general la revisión de las instalaciones para que no generen riesgo a la concurrencia, y en el cual se determina el aforo autorizado para su operación.

Así, entonces, es procedente la reforma pretende que, además de añadir la vigencia a la licencia, quede como artículo 32, en el sentido que el artículo no quede de forma ambigua respecto al término de eficacia de la licencia de buen funcionamiento. Quedando descrito como a continuación se establece:

Artículo 32. La Licencia de buen funcionamiento es el Documento que expide la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología una vez que el Departamento de Protección Civil verifique lo correspondiente en los aspectos de seguridad que cumplan con la normatividad vigente consistente en: la revisión de salidas de emergencia, rutas de evacuación, medidas contra incendios, y en general la revisión de las instalaciones para que no generen riesgo a la concurrencia, y en el cual se determina el aforo autorizado para su operación, su vigencia será de un año.

k. **Modificar el texto del artículo 27 del reglamento en vigor para quedar como artículo 33.**

A la letra, el actual artículo 27, menciona:

Artículo 27. Para solicitar la licencia de buen funcionamiento el solicitante deberá presentar la siguiente documentación

I. Solicitud ante la Dirección;

II. Dictamen de Protección Civil Municipal;

III. Documentos que acrediten en su caso la implementación de las medidas de seguridad;

IV. Plano del inmueble; y

V. Copia del Proyecto cuando este vaya a iniciar operaciones

Es procedente actualizar los requisitos que el solicitante deberá presentar ante las autoridades para solicitar la licencia de buen funcionamiento, reformándose a artículo 33:

Artículo 33. *Para solicitar la licencia de buen funcionamiento el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:*

I. Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección;

II. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

III. Copia de Licencia de uso de suelo vigente;

IV. Copia Dictamen de Protección Civil Municipal;

V. Copia del certificado de fumigación vigente; según sea el caso.

VI. Copia de identificación oficial del solicitante;

VII. Fotografías del predio y del entorno;

VIII. Croquis de localización;

IX. Recibo del predial al corriente; Y

X. Documentos que acrediten en su caso la implementación de las medidas de seguridad.

l. **El artículo 28 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 34 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 34. Serán nulas y no surtirán efecto, las licencias otorgadas en los siguientes casos:
I. Cuando los datos o documentos proporcionados por el solicitante al presentar su solicitud resulten falsos y con base en ellos se hubiera expedido la licencia;
II. Cuando el funcionario que hubiese otorgado la licencia carezca de competencia para ello;
III. Cuando se hubiera otorgado con violación manifiesta de la ley, los planes de desarrollo urbano y/o los reglamentos de la materia; y

m. **El artículo 29 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 35 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 35. La revocación de la licencia y los permisos será dictada por la Dirección, y deberá ser notificada al titular o en su caso, a su representante legal.
Todo terreno que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia a un local lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:
I. En edificios para oficinas o viviendas, las puertas a la calle tendrán dimensiones mínimas de 90 centímetros de anchura y 2.10 metros de altura;
II. En edificios escolares, cada aula tendrá una puerta de 1 metro de anchura por lo menos; y
III. En salas de espectáculos, centros de reunión, hospitales, sanatorios, hoteles, casas de huéspedes, edificios para espectáculos deportivos, templos, centros comerciales o supermercados deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública; la anchura de estas puertas deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando que cada persona puede pasar por un espacio de 60 centímetros en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 60 centímetros y la mínima de 1.20 metros; los accesos y salidas se localizarán de preferencia en calles diferentes.
Cuando la capacidad del local sea superior a 40 concurrentes o cuando el área de ventanas de locales y centros comerciales sea superior a un mil metros cuadrados, deberá contar con salida de emergencia, por lo menos una salida que se comunicará directamente a la calle o por medio de pasajes independientes, cuyo ancho no será menor de 1.80 metros; la anchura de estos pasajes deberá ser tal, que permita el desalojo de la sala en tres minutos.
En todas las puertas que conduzcan al exterior habrá letreros con la palabra Salida, flechas luminosas que indiquen la dirección de la salida; las letras tendrán una altura mínima de 15 centímetros y estarán permanentemente iluminadas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.
Las hojas de las puertas deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso y tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con un simple empuje de las personas que salgan; ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera, sino a un descanso mínimo de 1.20 metros.

Las puertas que comuniquen al interior del local con el vestíbulo deberán ser cuando menos dos, con un ancho de 1.20 metros cada una, para locales con cupo que no exceda de 700 personas; si el cupo es mayor, el número de puertas se calculará de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo de esta misma fracción.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, casetas de proyección y cuartos de máquinas deberán tener salidas de servicio independiente de las de salas.

Queda estrictamente prohibido que en los lugares destinados a permanencia o tránsito del público, haya puertas simuladas o espejos que hagan aparecer el local con mayor amplitud de la que realmente tenga.

n. **Agregar un artículo relativo a la revocación de autorizaciones para realizar acciones urbanísticas.** Dicho artículo, siendo el artículo 36, refiere a causas por las que la autoridad podrá revocar las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas:

Artículo 36. La autoridad podrá iniciar la revocación de las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas por las siguientes causas:

I. No cumplir con lo dispuesto en la Ley, este reglamento y los instrumentos de planeación.

II. No integrar todos y cada uno de los requisitos propios para el trámite solicitado, dentro del plazo fijado.

III. No dar cumplimiento a las restricciones, condicionantes, obligaciones y demás establecidas en las resoluciones respectivas de la autorización.

IV. Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la ley y este reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por la persona solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Derivado que en el actual reglamento no se encuentra un precepto igual o parecido, es procedente que se agregue dicho artículo con la finalidad de regular, vigilar y llevar un control de las licencias expedidas.

o. **El artículo 31 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 38 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 38. La Dirección se abstendrá de autorizar licencias para usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios o estructuras dentro de las zonas destinadas a habitación o comercio.

Sólo podrá permitirse el uso de que se trata en los lugares reservados para ello, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Urbano vigente y lo que determinen las dependencias gubernamentales que tengan injerencia para ello.

Si el uso implica peligro de incendio al autorizarse dicho uso, se dictarán las medidas preventivas, adaptaciones o instalaciones que sean necesarias y se observarán las indicaciones que para tal efecto emita la Dirección de Protección Civil.

Serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestia, entre otros, los siguientes:

I. Producción: Los que impliquen o conlleven situaciones de riesgo inminente derivadas de la comercialización, almacenamiento, distribución, fabricación o cualquier otra actividad relacionada con materiales corrosivos, reactivos explosivos, tóxicos, inflamables o biológico-infecciosos;

II. Los que produzcan humedad, salinidad, gases, humo, corrosión, polvo, emanaciones, ruidos superiores a los niveles establecidos en el reglamento de la materia, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daños a las propiedades; y

III. Los demás que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

p. **El artículo 32 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 39 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 39. La Dirección podrá autorizar el cambio de uso de un predio y de una edificación de acuerdo con el Programa de Ordenamiento respectivo aprobados para la zona donde se ubique el predio, previo dictamen técnico y en su caso la autorización de ubicación en los términos señalados por el Programa mencionado.

En construcciones ya ejecutadas la Dirección podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyan las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, a satisfacción de la propia Dirección.

q. **Agregar un artículo nuevo relativo a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo, quedando como artículo 40.**

Se propone regulen de manera activa y eficaz la solicitud en la que se pide a la autoridad el cambio de suelo del predio que les ocupa, mencionando los requisitos necesarios para llevar a cabo esta solicitud.

Quedando como artículo 40, descrito de la siguiente forma:

Artículo 40.- Para solicitar el Cambio de Uso de Suelo ante el H. Ayuntamiento el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. Solicitud dirigida al H. Ayuntamiento señalando datos completos del predio en donde se solicita el cambio de uso de suelo.

II. Constancia de Zonificación.

III. Copia de escritura del predio, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad.

IV. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

V. Croquis de localización del predio;

VI. Fotografías del predio y el entorno;

VII. Constancia de alineamiento y número oficial del predio;

VIII. Recibo del predial al corriente;

IX. Copia de identificación oficial del solicitante;

X. Factibilidad de agua y drenaje emitida por la dependencia correspondiente, (tratándose de cambio a habitacional o mixto).

XI. Factibilidad de energía eléctrica emitida por la dependencia correspondiente (tratándose de cambio a habitacional o mixto).

r. **El artículo 33 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 41 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 41. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso que establece el Programa de Ordenamiento respectivo, la Dirección y el Ayuntamiento ordenara con base en el dictamen técnico lo siguiente:
I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras; y
II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado dentro del plazo que para ello se señale.

s. **Agregar un artículo nuevo al reglamento vigente referente a constancias de apeo y deslinde, quedando como artículo 42.**

Con el propósito de hacer una distinción entre figuras y documentos que podrían usarse como sinónimos o incluso llegar a confundirse, resulta procedente la adición del presente artículo para evitar las confusiones y los malos entendidos, quedando de la siguiente forma:

Artículo 42. Las constancias, autorizaciones y licencias que expida la autoridad municipal no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

t. **El artículo 34 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 43 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 43. Las autorizaciones a que se refiere el presente capítulo se otorgarán considerando el equilibrio entre la población prevista y la capacidad existente o planeada para la prestación de los servicios públicos en la zona, o que ésta, tenga valor natural o cultural. En caso de que la capacidad requerida sea mayor que la existente, podrán otorgarse las autorizaciones siempre y cuando la ampliación de dicha capacidad sea factible y el solicitante la realice por su cuenta, bajo la supervisión del Municipio o aporte a éste los recursos necesarios.

u. **Se reforma el texto del artículo 35 del reglamento actual y queda como artículo 44.**

El vigente artículo 35 a la letra menciona que:

> *Artículo 35. La solicitud para llevar a cabo las acciones urbanas a que se refiere el presente capítulo deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad y la posesión legal del predio respectivo.*
>
> *Las autorizaciones se otorgarán previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes, y se notificará a las dependencias encargadas del catastro y al Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.*

Con la reforma se propone se enuncien de manera específica las acciones urbanas a las que hace mención el capítulo VII, y además de realizar el pago de los derechos correspondientes, que estas acciones urbanísticas queden asentadas ante el Registro Público de la Propiedad y en su caso la respectiva protocolización ante notario público. Es por ello, que resulta procedente la reforma, ya que dichas inscripciones se realizarán en favor de los ciudadanos, es decir, de quien pretenda fusionar, dividir, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano. Es así, que el precepto legal, quede escrito de la siguiente manera:

> ***Artículo 44.*** *La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad del predio o predios respectivos.*
>
> *Las autorizaciones de las solicitudes a que se refiere esta Sección, se otorgarán previo pago de los derechos y contribuciones correspondientes.* ***Una vez cumplidos los procedimientos señalados para tales efectos, la persona propietaria deberá llevar a cabo los actos tendientes a la protocolización ante Notario Público para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de expedición del documento técnico correspondiente, debiendo informarlo a la autoridad competente.***
>
> ***Contando con las autorizaciones municipales y, en caso de requerir Dictamen de Impacto Territorial y Urbano, la persona interesada deberá protocolizar ante Notario la acción de fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, anexando las autorizaciones e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad.***
>
> ***Corresponderá al Municipio, con colaboración de las personas particulares, actualizar la cartografía correspondiente, así como actualizar la información en las oficinas de catastro.***

v. **Eliminar el artículo 36 del reglamento vigente.**

Precepto que actualmente se describe de la siguiente manera:

> *Artículo 36. Las relotificaciones en fraccionamientos previamente autorizados, sólo podrán llevarse a cabo cuando sus lotes no hayan sido vendidos al público o se cuente con la anuencia de las tres cuartas partes de los propietarios, debiéndose otorgar un nuevo convenio, previo cumplimiento de las disposiciones que para la autorización de fraccionamientos establece esta Ley y sus Reglamentos respectivos.*

Se elimina en razón en que resulta obvio que para realizar cualquiera de las actividades urbanísticas que describe en el capítulo VII, se debe tener el control del predio y la capacidad jurídica para realizar la solicitud correspondiente y en su caso la protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, así como de Notario Público.

w. **Se adiciona un artículo relativo a la autorización de subdivisiones, fusiones y segregaciones, quedando como artículo 45.**

Se propone se regule las consideraciones que deberá tomar en cuenta la autoridad competente, para la autorización de subdivisiones, fusiones y segregaciones.

Quedando como artículo 45, descrito de la siguiente forma:

Artículo 45. Para autorizar subdivisiones, fusiones y segregaciones, cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente deberá considerar la legislación ambiental aplicable, además de las leyes aplicables y el Plan de Desarrollo Urbano de que se trate, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad correspondiente en relación con la dotación de servicios públicos, según sea el caso.

x. **Agregar dos artículos referentes a normas básicas para la subdivisión de predios y quedando como artículo 46 y artículo 47.**

Artículo 46. Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

I. Predios rústicos:

Los predios se podrán subdividir sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de dos mil quinientos metros cuadrados y, en su caso, podrán incluir servidumbres de paso.

II. Predios urbanos:

Los predios solo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con frente a una vía pública, según lo determine el reglamento correspondiente, sujetándose a las siguientes reglas:

a) Cuando la relotificación o la subdivisión incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación, y se establezca el mecanismo que permita que se efectúen las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos, en los términos en que se defina en esta Ley y en la reglamentación correspondiente.

b) Cuando se prevea una relotificación o subdivisión, el espacio público existente, en su caso, no deberá ser afectado en su calidad, dimensión, conectividad, accesibilidad, ni en ninguna otra de sus características; por lo que se deberán incentivar las relotificaciones o subdivisiones que favorezcan al espacio público y la densificación.

c) No se deberá afectar la movilidad de la zona, especialmente la movilidad activa.

Artículo 47. Los lotes resultantes de la subdivisión, fusión y segregación, deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad competente, de conformidad con el reglamento municipal o el instrumento de planeación correspondiente.

Resulta procedente su adición en razón de que actualmente no se establecen los requisitos en que se ha de realizar una subdivisión ya sea de predios urbanos o rústicos, mencionando las reglas básicas que se deberán tomar en cuenta para que no se vean afectados los lotes resultantes.

y. **El artículo 37 del reglamento vigente pasa a ser el artículo 48 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y únicamente se modificó a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración, quedando de la siguiente manera:**

Artículo 48. La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Las solicitudes que se refieran a predios urbanos que requieran la introducción de vialidades o servicios urbanos básicos, excepto la construcción de tomas domiciliarias, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos; y

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

z. **Eliminar el artículo 38 del reglamento vigente.**

Precepto que actualmente se describe de la siguiente manera:

Artículo 38. Para obtener la autorización para la creación de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito dirigida al Ayuntamiento firmada por el propietario;

II. Constancia de Zonificación del suelo y dictamen de impacto urbano y ambienta en caso de que se requiera;

III. Licencia de uso de suelo, tratándose de fraccionamientos de urbanización progresiva;

IV. Copia certificada de la escritura;

V. Certificado de libertad de gravamen;

VI. Memoria descriptiva del proyecto;

VII. Presupuesto de urbanización y calendario de obra;

VIII. Plano catastral de los predios para la donación municipal;

IX. Certificado de factibilidad de dotación de servicios, expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad;
X. Proyecto de lotificación;
XI. Proyecto de agua potable firmado y sellado por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
XII. Proyecto de agua tratada autorizado debidamente por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
XIII. Proyecto de alcantarillado sanitario autorizado debidamente por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente;
XIV. Proyecto de electrificación firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad;
XV. Proyecto de alumbrado público firmado y sellado por la Comisión Federal de Electricidad; y
XVI. Proyecto de pavimentación, con curvas de nivel indicando los escurrimientos pluviales.

Se elimina en razón a que se adicionó un capítulo VIII DE LOS FRACCIONAMIENTOS, relacionados con las relotificaciones y sus requisitos, por lo que se contempla en el artículo 61del proyecto de reforma.

aa. **Se reforma el texto del artículo 40 del reglamento vigente y queda como artículo 49.**

El actual artículo 40 establece los requisitos de trámite de subdivisión, como se transcribe a continuación:
Artículo 40. Son requisitos para la subdivisión de predios:
I. Solicitud por escrito dirigido a la autoridad municipal firmado por el propietario de los predios; en donde se indique el objeto de la subdivisión;
II. Plano catastral conteniendo:
a) Clave catastral;
b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;
c) Superficie total; y
d) Dimensiones.
III. Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento y por la Comisión Federal de Electricidad;
IV. Plano a escala adecuada del predio a subdividir, con detalles de edificaciones, instalaciones y cercas; y
V. Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.

La reforma propone, que el vigente artículo 40, se transforme al 49 con las modificaciones que a continuación se enuncian:

Artículo 49.- Para solicitar el trámite para Subdivisión el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. Solicitud por escrito dirigida al Director Responsable, firmado por el propietario(a) de los predios en donde se indique el objetivo de la subdivisión.

II. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

III. Copia del plano a escala adecuada del predio a subdividir, con detalles de edificaciones, instalaciones y cercas, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

IV. Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

V. Copia de escrituras del predio a subdividir debidamente registradas en el Registro Público de la Propiedad;

VI. Croquis de localización del predio;

VII. Fotografías del predio y el entorno;

VIII. Factibilidad de la JMAS, en su caso;

IX. Factibilidad de CFE, en su caso;

X. Recibo del predial al corriente;

XI. Copia de identificación oficial del solicitante.

XII. Constancia de alineamiento y número oficial.

bb. **Se reforma el texto del artículo 39 del reglamento en vigor y queda como artículo 50.**

Artículo 39. Fusión es aquella gestión que se realiza la Dirección, para unir o fusionar en un único terreno dos o más predios vecinos y colindantes. Para esto, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito dirigida a la autoridad municipal, firmada por el propietario de los predios, en donde se indique el objeto de la fusión;

II. Plano catastral de cada uno de los predios a fusionar conteniendo:

a) Clave catastral;

b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;

c) Superficie total de cada predio; y

d) Dimensiones.

III. Para la fusión de varios predios de un fraccionamiento ya autorizado, y en proceso de desarrollo, se presentará un plano de conjunto en donde se indique:

a) Localización de la zona a fusionar respecto al total del fraccionamiento aprobado;

b) Plano manzanero con rumbos, distancias y superficie indicando la lotificación aprobada y la propuesta de fusión;
c) Criterios de desarrollo del área a fusionar, indicando tipo de vivienda y densidad de población.
d) Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondiente; y
e) Copia de los títulos de propiedad de cada uno de los predios a fusionar; en su caso, copia notariada del contrato de compraventa de los inmuebles, o algún otro documento legal que acredite la propiedad en un solo dueño o los derechos sobre el mismo de los predios a fusionar. (Los planos deberán ser actualizados con menos de un año de antigüedad)

Se propone se modifique el actual artículo 39, con el motivo de actualizar los requerimientos necesarios para la solicitud de fusión, resultando procedente en razón de que cuando se busca unificar dos o más terrenos o lotes, también se debe perseguir que sea factible la unión y que además se haga conforme a los parámetros establecidos en la ley y de acuerdo al plan de desarrollo urbano municipal. De esta manera, la modificación resulta procedente y queda de la siguiente manera:

Artículo 50.- Para solicitar el trámite para Fusión el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. Solicitud por escrito dirigida al Director Responsable, firmado por el propietario(a) de los predios, en donde se indique el objetivo de la subdivisión.

II. Plano catastral actualizado de cada uno de los predios a fusionar, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

III. Proyecto de Fusión del predio resultante, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

IV. Copia de escrituras de los predios a fusionar debidamente registradas en el Registro Público de la Propiedad;

V. Croquis de localización del predio;

VI. Fotografías del predio y el entorno;

VII. Factibilidad de servicios básicos emitidos por las dependencias correspondientes, en su caso.

VIII. Recibo del predial al corriente;

IX. Copia de identificación oficial del solicitante.

X. Constancia de alineamiento y número oficial.

XI. Para la fusión de varios predios de un fraccionamiento ya autorizado, y en proceso de desarrollo, se presentará un plano de conjunto en donde se indique:

a) Localización de la zona a fusionar respecto al total del fraccionamiento aprobado;

b) Plano manzanero con rumbos, distancias y superficie indicando la lotificación aprobada y la propuesta de fusión;

c) Criterios de desarrollo del área a fusionar, indicando tipo de vivienda y densidad de población.

d) Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondiente; y

e) Copia de los títulos de propiedad de cada uno de los predios a fusionar; en su caso, copia notariada del contrato de compraventa de los inmuebles, o algún otro documento legal que acredite la propiedad en un solo dueño o los derechos sobre el mismo de los predios a fusionar. (Los planos deberán ser actualizados con menos de un año de antigüedad).

cc. **Agregar los artículos 51, 52, 53, 54 y 55, referente a delimitaciones y pavimentación de las calles.** Para que cada vialidad, calle o fraccionamiento cuente con la regulación especial respecto a la pavimentación correspondiente se propone se agreguen los siguientes artículos referente a la pavimentación de las calles en el capítulo VII, quedando de la siguiente manera:

Artículo 51. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Artículo 52. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso.

Artículo 53. Para delimitar las calles, se construirán guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad.

Artículo 54. En los centros de población estratégicos, la pavimentación será de concreto hidráulico en los siguientes casos:

I. En las vías regionales y primarias que determinen los instrumentos de planeación correspondientes.

II. En vialidades con escurrimientos pluviales o pendientes pronunciadas que así lo requieran, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

III. En cruceros con áreas de frenado constante, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

IV. En paradas de autobús, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

V. En los carriles de circulación de transporte público confinado.

Las vías que no se encuentren en los supuestos anteriores, podrán ser ejecutadas a base de pavimento asfáltico u otros definidos en los reglamentos municipales aplicables.

Las autoridades competentes promoverán en la pavimentación el uso de materiales permeables que permitan el libre paso del agua al subsuelo.

Artículo 55. En todas las fases de construcción de pavimentos y terracerías, se deberá cumplir con las normas y especificaciones contenidas en los reglamentos municipales y las formuladas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

dd. **Agregar al capítulo VIII "DE LOS FRACCIONAMIENTOS", los artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63, relacionados con las relotificaciones y sus requisitos.**

Con el propósito de establecer con mayor especialidad y darles una mejor regulación a los fraccionamientos se propone se adicionen distintos artículos para que se lleve a cabo un desenvolvimiento óptimo de los fraccionamientos, con sus obligaciones, requisitos y apegado a la normatividad, por ello es procedente la agregación de los preceptos legales, que quedan de la siguiente manera:

Artículo 56. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Artículo 57. Los fraccionadores, promotores o promoventes, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Cumplir con lo dispuesto en la Ley, en los instrumentos de planeación y las autorizaciones respectivas.

II. Promover en sus proyectos la intensidad del uso del suelo, con más de un uso, cuando las condiciones de la acción urbanística de que se trate así lo permitan. Además, deberán contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto con el entorno.

III. Realizar, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije la Junta de Agua y Saneamiento o el organismo operador del agua correspondiente, las obras para el suministro de agua potable y reúso de agua tratada, los trabajos de conexión a la red existente y cubrir los derechos correspondientes de conexión.

IV. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo que se les haya autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica.

V. Realizar la protocolización en escritura pública de la autorización correspondiente, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación.

VI. Otorgar garantías por:

a) El 100% del monto de las obras de urbanización faltantes, al momento de solicitar la recepción anticipada.

b) El 30% del monto de las obras de urbanización que tendrá por objeto responder de los defectos, de las obras de urbanización, de cualquier otra obligación contraída en los términos de esta Ley, así como de los actos de aprobación del ayuntamiento. La garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas.

c) El monto de la cobertura de la garantía, se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra otorgada a diverso organismo operador de servicios.

VII. Transmitir a título gratuito y libre de gravamen al Municipio, las áreas de cesión gratuita para el equipamiento urbano, de acuerdo a lo que señala esta Ley y su reglamentación.

VIII. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal.

IX. Rehacer a su costa, sujetándose al proyecto autorizado, todas las obras de urbanización que haya ejecutado en forma indebida.

X. Sujetar la publicidad y las promociones de venta, a las autorizaciones en materia de infraestructura, servicios, equipamiento, vivienda e imagen urbana correspondientes.

Artículo 58. Será obligación de las personas adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta al uso del suelo, las densidades autorizadas, las dimensiones de los lotes, y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados para el lote tipo de la zona en que se ubique; igualmente están obligadas a respetar las restricciones establecidas como áreas no construibles y la zonificación autorizada al fraccionamiento, así como cumplir las disposiciones derivadas del reglamento autorizado correspondiente.

Artículo 59. Las autorizaciones de fraccionamiento deberán constar en escritura pública. No podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento hasta que se encuentre inscrita la aprobación del fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad.

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, que se les acredite que han cumplido con la obligación que en el mismo se contiene.

Quienes celebren las operaciones mencionadas en contravención de este artículo causarán perjuicio al Municipio y a la persona compradora, y serán acreedoras de la sanción correspondiente.

Artículo 60. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega-recepción de las obras realizadas a las autoridades y órganos operadores competentes, de conformidad con lo establecido por la Ley y las demás normas aplicables, conforme a lo siguiente:

I. Los fraccionamientos de urbanización inmediata podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50%.

II. Los fraccionamientos de urbanización por etapas, podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, por cada etapa, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50% en cada una de las que se pretenda efectuar la entrega-recepción.

III. En todos los fraccionamientos, la municipalización deberá realizarse cuando se encuentren registrados al menos el 50% de las unidades vendibles del fraccionamiento o etapa, según corresponda, en el padrón del catastro municipal correspondiente.

IV. En todas las tipologías de fraccionamientos, la entrega-recepción podrá realizarse por etapas de acuerdo a las licencias y autorizaciones correspondientes.

Mientras no se realice la entrega-recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

Artículo 61. Para obtener la autorización para la creación de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito dirigida al H. Ayuntamiento firmada por el propietario.

II. Constancia de zonificación del suelo, cumpliendo como habitacional según el plan director urbano.

III. Constancia de alineamiento y número oficial.

IV. Dictamen favorable de Impacto Territorial y Urbano.

V. Dictamen favorable de impacto ambiental según corresponda.

VI. Licencia de uso de suelo.

VII. Dictamen del departamento de vialidad, de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

VIII. Copia certificada de escrituras de la(s) propiedad(es).

IX. Certificado(s) de libertad de gravamen, con fecha no mayor a 30 días a la presentación de la solicitud.

X. Permiso de fusión de lotes, tratándose de dos o más predios.

XI. Certificado de no adeudo de predial.

XII. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa.

XIII. Copia certificada del poder notarial del representante legal, en caso de que aplique.

XIV. Constancia de medidas y colindancias, expedida por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

XV. Estudio de mecánica de suelos, ingresando copia de cédula profesional del firmante;

XVI. Memoria descriptiva del proyecto de lotificación.

XVII. Presupuesto de las obras de urbanización y calendario de obra.

XVIII. Planos catastrales de los predios para la cesión gratuita.

XIX. Proyecto de lotificación.

XX. Certificado de factibilidad de dotación de servicios, expedido por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.

XXI. ***Proyecto de agua potable (incluyendo instalación de hidrantes), sellado por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento y de Protección civil.***

XXII. ***Proyecto de alcantarillado sanitario, sellado por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.***

XXIII. ***Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica, expedido por la comisión federal de electricidad.***

XXIV. ***Proyecto de electrificación, sellado por la Comisión Federal de Electricidad. (Con detalles de baja y media tensión).***

XXV. ***Proyecto de alumbrado público, sellado por la Comisión Federal de Electricidad y la dirección de Servicios Públicos.***

XXVI. ***Proyecto de pavimentación, el cual deberá ser a base de concreto hidráulico y con espesor mínimo de 15 centímetros, f´c: 250 kg/cm² (el grosor puede variar según la sección) además se deberá incluir: tipo de guarniciones, curvas de nivel, vialidades, indicación de los escurrimientos pluviales, nomenclatura de calles, señalamiento vial.***

XXVII. ***Proyecto de áreas verdes.***

XXVIII. ***Delimitación de cauce de arroyos, de zona federal y zona inundable, en caso de existir dentro del fraccionamiento, así como los proyectos de canalización o encauzamiento de arroyos, autorizado por la comisión nacional del agua.***

XXIX. ***Constancia de inafectabilidad por obra pública, expedida por la dirección de obras públicas.***

XXX. ***Plano de equipamiento urbano, existente en el entorno del fraccionamiento.***

XXXI. ***Proyecto en forma digital.***

Entregar 2 expedientes en físico.

ee. ***El artículo 41 del reglamento vigente pasa a ser artículo 62 del Proyecto de reforma, el cual permanece en su texto original y se adecuo a fin de llevar un orden consecutivo en la numeración y para contemplarse en el capítulo relativo DE LOS FRACCIONAMIENTOS.***

El cual queda de la siguiente manera:

Artículo 62. Son requisitos para la relotificación de predios:
I. Solicitud por escrito dirigido a la autoridad municipal, firmada por el propietario, en donde se indique el objeto de la relotificación;
II. Certificado de factibilidad de servicios expedidos por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes;
III. Plano catastral mostrando la lotificación original, conteniendo:
a) Clave catastral;
b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;

c) Superficie total;
d) Número de lotes; y
e) Dimensiones de cada uno de los lotes.
IV. Proyecto de relotificación a escala adecuada conteniendo:
a) Número de lotes;
b) Superficie de los lotes;
c) Frente y fondo de cada uno de los lotes; y
d) Colindancias de cada uno de los lotes.

Artículo 63. *Las autorizaciones de fraccionamiento o conjunto urbano deberán constar en escritura pública. Una vez realizada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento.*

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para protocolizar la enajenación de lotes producto de un fraccionamiento, que se les acredite que han cumplido con la obligación a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

Quienes celebren operaciones en contravención a este artículo, se harán acreedores a las sanciones a que haya lugar.

ff. **Adicionar el capítulo IX "ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO".**

CAPÍTULO IX
ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO

Artículo 64. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Artículo 65. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.

II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.

III. Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 66. Cuando la población de un fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, la autoridad municipal encargada de la planeación podrá emitir un dictamen en el que se determine la procedencia para que el fraccionador, promotor o promovente pueda ceder áreas en una ubicación distinta al lugar en que se ubique la acción urbanística, o bien, para que esta obligación se transfiera en especie para destinarse a infraestructura y equipamiento y con ello atender el déficit urbano.

Dicho dictamen deberá emitirse con base en los instrumentos de planeación vigentes y justificar el beneficio social que se persigue; en todo caso, el área o su equivalente en especie deberá tener un valor igual o mayor a la superficie correspondiente a la cesión gratuita original y deberá destinarse al sector más cercano que sí requiera la dotación de áreas de equipamiento.

Artículo 67. Los instrumentos de planeación vigentes determinarán las necesidades del equipamiento público. Los mecanismos para la adquisición de suelo para equipamiento público se determinarán de acuerdo con dichas necesidades y serán:

I. La cesión gratuita producto de una acción urbanística.
II. La donación pura y simple.
III. La compra.
IV. La permuta.
V. El comodato.
VI. La expropiación.

Tendrán prioridad para la constitución de equipamiento público los predios baldíos o subutilizados.

Artículo 68. El porcentaje, superficie mínima, forma de calcular y lineamientos para la ubicación de las áreas de cesión gratuita, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en la ley, este reglamento y en el Plan de Desarrollo Urbano.

Los porcentajes para las áreas de cesión gratuita serán como mínimo, los siguientes:

I. En fraccionamientos habitacionales:

a) Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie a fraccionar.

b) Con densidad bruta de más de cuarenta y hasta ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie a fraccionar.

c) Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda.

Artículo 69. La localización de los terrenos que deban cederse de forma gratuita, se fijará de común acuerdo, entre la autoridad municipal y el fraccionador o promotor.

No podrán aceptarse como áreas de cesión gratuita:

I. Aquellas con pendientes mayores al quince por ciento. En estos casos, solo podrán aceptarse para parques y jardines, siempre y cuando no excedan del veinte por ciento.

II. Zonas afectadas por restricciones federales, estatales y municipales.

III. Terrenos nivelados mediante rellenos a base de escombro y basura.

IV. Camellones en vialidades primarias, secundarias y colectoras. En todo caso, se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea en promedio igual o mayor a diez metros en toda su sección.

Toda área de cesión gratuita, destinada a equipamiento, deberá contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aceras y guarniciones.

El área de cesión gratuita destinada a parques y jardines, no será inferior al treinta por ciento del total de superficie de cesión cuando el desarrollo sea mayor de una hectárea. Deberán entregarse con tomas de agua, descarga de drenaje sanitario, aceras, guarniciones, alumbrado público y arborización. De no contar con red de agua tratada, se deberá contar con el equipamiento necesario para el riego de áreas verdes. En ningún caso se permitirá el uso de agua potable para esos fines.

Artículo 70. Tratándose de áreas verdes, estas deberán entregarse equipadas, sujetándose a las disposiciones jurídicas aplicables. De no hacer el acto formal de la recepción total al municipio, no se le podrán otorgar al fraccionador o promotor nuevas autorizaciones.

Artículo 71. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este Reglamento, se ajustará a lo siguiente:

I. Las constancias de zonificación tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación, en cuyo caso quedarán sin efecto.

II. La licencia de uso del suelo tendrá una vigencia de cinco años.

III. La licencia de funcionamiento tendrá una vigencia de un año.

IV. Si el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente modifica la zonificación secundaria, y el predio se encuentra construido y operando con el uso otorgado por la zonificación anterior, la autoridad municipal deberá respetar el uso otorgado previamente y aprobar la renovación respectiva.

V. Las autorizaciones de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán constar en escritura pública, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de su aprobación. Una vez cumplido lo anterior, su vigencia será indefinida.

VI. Las autorizaciones de subdivisión, fusión, segregación o relotificación tendrán una vigencia indefinida.

gg. **Agregar el capítulo X "DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN".**

En el reglamento actual no existe la figura de inspección, siendo que es indispensable para la regulación de las obras en el municipio y de todo lo relacionado con la mancha urbana, la población y en general el bienestar común de los ciudadanos, por ello que resulta necesario agregar el presente capítulo que a continuación se describe:

CAPÍTULO X

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN

Artículo 72. La Secretaría y los municipios, en sus respectivas competencias, llevarán a cabo inspecciones de supervisión a través del personal debidamente autorizado.

Artículo 73. El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, deberá:

I. Corroborar que el área, zona o bien inmueble señalado para efectuar la visita de inspección, coincide con la descrita en la orden dictada para el efecto y asentará en el expediente correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto.

II. Requerirá la presencia de la persona que se visita o su representante legal; en caso de no encontrarse, se dejará cita de espera a una hora hábil dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección.

III. Cuando no se encuentre persona que reciba el citatorio o encontrándose se niegue a recibirlo, este se dejará pegado en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y, a falta de este, con el vecino inmediato.

IV. Si la persona visitada o su representante legal, no atiende a la cita a que alude la fracción II del presente artículo, se llevará la diligencia con la persona encargada, dependiente o cualquiera que ahí se encuentre; le exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o si las personas designadas no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección, y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y asignará dos testigos.

Artículo 74. La persona con quien se entienda la inspección, estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 75. La autoridad municipal podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna persona obstaculice o se oponga a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 76. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

I. Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita.

III. Colonia, calle, número, población o municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.

IV. Número y fecha de la orden de visita que la motivó.

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la visita de inspección.

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo.

VII. Los datos relativos al área, zona o bien que se inspeccionó, indicando el objeto de la inspección.

VIII. Manifestación de la persona visitada, si quisiera hacerla.

IX. Firma de las personas que intervinieron en la inspección.

X. Datos de identificación del personal autorizado para realizar la diligencia el cual en todo momento debe contar con su identificación oficial.

Artículo 77. Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia, para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.

A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal autorizado, quien entregará copia del acta a la persona interesada.

Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare la persona interesada a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Artículo 78. Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, se procederá a:

I. Acordar el cierre del expediente como asunto totalmente concluido, en el caso de que el acta correspondiente a la visita no se encuentren asentados hechos u omisiones que constituyan infracciones a las disposiciones del presente ordenamiento y demás normatividad aplicable.

II. Emplazar a la persona visitada, si en el acta correspondiente a la visita se hacen constar hechos u omisiones que puedan constituir infracciones a las disposiciones de la ley y demás normatividad aplicable. Para tal efecto, la autoridad competente precisará fundada y motivadamente dichos hechos u omisiones y emitirá un acuerdo de inicio de procedimiento administrativo, otorgándole a la persona visitada diez días hábiles posteriores a la notificación, para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el contenido del acta de inspección, y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se contienen.

La notificación en ambos casos podrá ser personal o por correo certificado.

Artículo 79. Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad, en un plazo de treinta días hábiles, emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por la persona interesada si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán o, en su caso, ratificarán o adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Contra esta resolución procederá el recurso de revisión administrativa.

Artículo 80. Cuando exista imposibilidad para llevar a cabo las visitas de inspección o se tenga conocimiento de algún hecho, acción u omisión contrario a las disposiciones legales y reglamentarias en la materia, la autoridad competente podrá levantar un acta circunstanciada, en la cual se hará constar, según sea el caso, lo siguiente:

I. Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.

III. Calle, número, población o colonia, código postal y coordenadas geográficas en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la diligencia.

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 de la persona visitada, si quisiera hacerla.

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia.

Artículo 81. El Municipio, verificarán el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y, en caso de subsistir las infracciones, podrá imponer las sanciones que procedan conforme a la ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

Artículo 82. En el procedimiento administrativo previsto en este reglamento y en la Ley, son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la confesional y la declaración de parte, siendo de aplicación supletoria en lo que no se oponga a este ordenamiento para su ofrecimiento, admisión y desahogo, las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

ii. El capítulo VII "INFRACCIONES Y SANCIONES" del reglamento vigente, mismo que comprende del articulo 42 al 51 del reglamento vigente, los cuales permanecen en su texto original, para pasar al capítulo XI "INFRACCIONES Y SANCIONES", y quedando en los artículos del 83 al 92 del proyecto de reforma, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 83. *Son conductas constitutivas de infracción las que lleven a cabo los particulares para:*

I. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;

II. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;

III. Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;

IV. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

V. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de las reguladas por este ordenamiento;

VI. No cumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que esta Ley le confiere;

VII. Impedir al personal autorizado la realización de inspecciones que en los términos de la presente Ley o en sus reglamentos se hubiese ordenado; y

VIII. En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos, y de los planes o programas de desarrollo urbano, o que por cualquier motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas, al patrimonio artístico, cultural o histórico o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

Artículo 84. *De acuerdo con lo establecido la Dirección, podrá imponer las sanciones por las infracciones contempladas en el presente reglamento, las cuales consistirán en:*

I. Amonestación;

II. Multa;

III. Demolición parcial o total de obras, instalaciones y servicios; y

IV. Suspensión o clausura temporal o definitiva, parcial o total de obras, instalaciones, y servicios;

La autoridad municipal podrá imponer, en un sólo acto y a una misma persona, en forma simultánea, una o más de las sanciones previstas en este artículo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 85. *La autoridad municipal podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este Reglamento.*

Artículo 86. *Cuando como resultado de la visita de inspecciones se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia y la gravedad del caso para que sean corregidas.*

Artículo 87 *Para los efectos del presente reglamento los propietarios y los Peritos responsables de la obra serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por este Reglamento.*

Las sanciones podrán ser impuestas conjunta y separadamente a los responsables.

Artículo 88*. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección o el Ayuntamiento previo dictamen que emitan u ordenen estarán facultados para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:*

I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado sin haber cumplido con lo previo en este Reglamento

II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;

III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las ordenes giradas dentro del plazo fijado para tal efecto.

IV. Cuando se invada la vía pública por una construcción;

V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las constancias de alineamientos o uso de suelo.

Si el propietario del inmueble en el que la Dirección o el Ayuntamiento se vean obligados a ejecutar obras y trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuara

un cobro por medio del procedimiento económico coactivo. El monto de las obras ejecutadas por la Dirección tendrá el carácter de crédito fiscal.

Artículo 89. *Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección o el Ayuntamiento podrán clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:*
I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento
III. Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado; el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial no será levantado hasta en tanto se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

Artículo 90. *La autoridad competente para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.*

Artículo 91. *A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección o el Ayuntamiento, se les sancionara con arresto administrativo hasta por 36 horas.*

Artículo 92. *La Dirección o el Ayuntamiento podrán cancelar toda autorización, licencia o constancia cuando;*
I. Se hayan dictado en informes o documentos falsos o erróneos, emitidos con dolo o error;
II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y
III. Se hayan emitido por autoridad incompetente
La cancelación será determinada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

jj. El capítulo VIII "MEDIOS DE IMPUGNACIÓN", mismo que comprende el articulo 52 del reglamento vigente y el cual permanece en su texto original y pasa a ser capitulo XII "MEDIOS DE IMPUGNACIÓN", y quedando en el artículo 93 del proyecto de reforma, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 93. Los actos y resoluciones emitidos por la autoridad municipal, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

V. Que las reformas propuestas se encuentran armonizadas con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, guardando concordancia y generando una mayor certeza jurídica al municipio, por lo que las reformas son procedentes y viables.

Por lo anteriormente expuesto, de manera fundada y motivada, esta Comisión:

A C U E R D A:

PRIMERO. Se aprueban las modificaciones, reformas y adiciones al Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Hidalgo del Parral, quedando de la siguiente manera:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL, CHIHUAHUA.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. *Las disposiciones de este reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el Municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua, y tienen por objeto:*

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Municipio que lo integran en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos en Municipio;

II. Establecer las normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y la función, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Establecer las normas conforme a las cuales el Municipio ejercerá sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

IV. Definir las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos; y

V. Fijar las normas que regulen toda acción urbana en los términos de este Reglamento, planes y programas en la materia

Artículo 2. *Para los efectos de esta Ley se entenderá por:*

I. ***Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.***

II. ***Alineamiento. - Plano vertical virtual sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública. El documento respectivo contendrá las restricciones***

de carácter urbano, señaladas por los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

III. ***Área no urbanizable. - El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.***

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

IV. ***Área rural. - Superficie de suelo en estado natural o con usos productivos, agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos, o que lo esté de forma parcial, limitada o básica.***

V. ***Área urbana. - Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.***

VI. ***Área urbanizable. - Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.***

VII. ***Área urbanizada. - Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.***

VIII. ***Área de cesión. - Superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al municipio para destinarse a fines públicos, tales como áreas verdes y equipamiento urbano, cuyos fines de interés público deberán quedar asegurados.***

IX. *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 la integran.*

X. ***Asentamiento humano irregular. - 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, sin contar con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes para ello.***

XI. ***Barrio.- Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.***

XII. *Centros de población. - Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.*

XIII. **Condominio. - Régimen de propiedad que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute respecto de su unidad privativa y, a la vez, un derecho porcentual de copropiedad sobre las áreas de uso común.**

XIV. *Conjunto urbano. - Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana.*

XV. **Constancia de Zonificación o de Usos del Suelo. - Documento oficial expedido por las autoridades municipales, en el cual se consigna el uso o destino de suelo a que puede ser dedicado un área o predio en su jurisdicción territorial, así como sus obligaciones respecto al espacio público y el bien común.**

XVI. *Conservación. - La acción tendiente a preservar el buen estado de la infraestructura, espacio público, equipamiento, construcción, áreas verdes y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores ambientales, históricos y culturales*

XVII. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). - Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.**

XVIII. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.**

XIX. *Crecimiento. - Acción tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.*

XX. **Densificación. - Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.**

XXI. *Desarrollo Urbano. - El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.*

XXII. *Destinos. - Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.*

XXIII. **Director Responsable. - La persona física con autorización de la autoridad competente que responde ante las instancias estatal y municipal, así como a los particulares promoventes, del cumplimiento de la ley y las disposiciones reglamentarias aplicables en la materia.**

XXIV. *Equipamiento urbano. - El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para el desarrollo de actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.*

XXV. *Espacio público. - Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.*

XXVI. *Espacio edificable. - Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.*

XXVII. *Evaluación del Impacto Territorial y Urbano. - Procedimiento a través del cual la Secretaría analiza y evalúa los impactos significativos que las diversas acciones urbanísticas pueden tener sobre el territorio, el medio ambiente y los recursos naturales o el desarrollo urbano, y establece las condiciones a las que deben sujetarse las mismas para evitar, reducir o compensar sus impactos negativos.*

XXVIII. *Fraccionamiento. - Modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, y que consiste en una división de predios en lotes o fracciones, que implique la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, áreas para equipamientos públicos y vialidades.*

XXIX. *Fundación. - La acción de establecer un nuevo asentamiento humano.*

XXX. *Fusión de áreas o predios. - La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.*

XXXI. *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 y los sectores de la sociedad, para facilitar 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, el proceso de su formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

XXXII. *Gobernanza Territorial y Urbana. - Modelo que aborda la forma en la que el gobierno y los sectores privado, social y la academia deciden cómo planear, ordenar, gestionar, financiar y administrar el territorio y las áreas urbanas.*

XXXIII. *Imagen urbana. - Conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.*

XXXIV. *Índices prioritarios de desarrollo sostenible. - Indicadores que resultan de operaciones numéricas y consideraciones conceptuales que miden el desarrollo sostenible por medio de la comparación del estado actual con el estado deseado de los asentamientos humanos, de los centros de población y del medio natural.*

XXXV. *Infraestructura. - Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.*

XXXVI. *Infraestructura activa de telecomunicaciones. - Elementos de las redes de telecomunicaciones o radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza.*

XXXVII. *Infraestructura pasiva de telecomunicaciones.- Elementos accesorios que proporcionan soporte a la infraestructura activa, entre otros, bastidores, cableado subterráneo y aéreo, canalizaciones, construcciones, ductos, obras, postes, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, sitios, torres y demás aditamentos, incluyendo derechos de vía, que sean necesarios para la instalación y operación de las redes, así como para la prestación de servicios de telecomunicaciones y radiodifusión.*

XXXVIII. *Infraestructura verde. - Elementos que permiten la preservación y conservación de los recursos naturales y promueven el equilibrio ecológico en los centros de población, tales como jardinería, arborización, azoteas verdes, huertos urbanos, muros verdes, jardines de lluvia, zonas de servicios ambientales, cruces para fauna silvestre, sistemas de captación y absorción de aguas pluviales, uso de energías eficientes y alternativas, eliminación de la contaminación ambiental, entre otros.*

XXXIX. *Instrumentos de planeación. - Los planes y programas de desarrollo urbano previstos en el artículo 37 de la Ley.*

XL. *Ley. - La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.*

XLI. *Licencia de uso o destino de suelo. - Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables*

XLII. *Límites de centro de población. - Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fundos legales existentes.*

XLIII. *Lotificación. - La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación.*

XLIV. *Dictamen de Impacto Territorial y Urbano. - Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos*

naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la Ley.

XLV. *Mejoramiento. - La acción tendiente a reordenar, renovar, densificar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.*

XLVI. *Movilidad. - Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma, basada en la jerarquía de la pirámide de movilidad.*

XLVII. *Municipalización del fraccionamiento.- El acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción por parte de una persona propietaria o promotora de un fraccionamiento o conjunto urbano, al Municipio respectivo, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de competencia municipal, que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos y del centro de población en general.*

XLVIII. *Nomenclatura. - Sistema que permite identificar sobre el terreno la ubicación de una parcela, vivienda, edificación o lote, por medio de un sistema de mapas y de letreros que indican la numeración o la denominación de las calles y las construcciones. Este concepto puede ampliarse a las redes, los servicios y el mobiliario urbano.*

XLIX. *Obras de cabecera. - Redes de agua potable, alcantarillado, drenaje, gas natural, electricidad u otras de infraestructura pública o privada.*

L. *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.*

LI. *Parcelación. - Acto por el cual se fracciona, segrega o divide un predio rural o sujeto al régimen agrario para constituir unidades o parcelas independientes.*

LII. *Patrimonio natural y cultural. - Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.*

LIII. *Predio rústico. - Aquel que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.*

LIV. *Promotor. - Persona física o moral responsable del proyecto, urbanización, construcción y demás actividades inherentes al desarrollo inmobiliario en un sitio determinado.*

LV. *Planes municipales de desarrollo urbano. - Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.*

LVI. *Potencial urbano. - De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.*

LVII. *Predio baldío urbano. - Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.*

LVIII. *Presupuesto participativo. - Es aquel que tiene como principal objetivo la participación directa de la ciudadanía, con el fin de establecer las necesidades priorizadas por la población en materia de inversiones públicas, las cuales deberán ser incluidas en el presupuesto anual del municipio y con un seguimiento de los compromisos alcanzados.*

LIX. *Provisiones. - Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.*

LX. *Reagrupamiento de predios. - Es un instrumento de intervención urbana, que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un centro de población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de las personas propietarias y las autoridades municipales.*

LXI. *Registro Público de la Propiedad. - El Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua.*

LXII. *Regularización Territorial. - La acción integrada de las autoridades tendiente a:*

a) *Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de las personas responsables.*

b) *Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra, en aquellos casos que proceda.*

c) *La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de personas legítimamente posesionarias, ubicadas en asentamientos regulares.*

LXIII. *Relotificación. - La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento.*

LXIV. *Reservas. - Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.*

LXV. *Resiliencia. - 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.*

LXVI. *Secretaría. - La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado.*

LXVII. ***Servicios urbanos. - Las actividades de construcción, mantenimiento y operación de los centros de población, prestadas directamente o concesionadas, por cualquiera de las autoridades de los tres órdenes de gobierno, para satisfacer necesidades colectivas de infraestructura, servicios y equipamiento en los centros de población.***

LXVIII. ***Sistemas urbano rurales. - Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.***

LXIX. ***Subdivisión. - La partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de la Ley.***

LXX. ***Unidad de Medida y Actualización. - La referencia económica emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para determinar la cuantía en pesos, del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y del Estado, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de las anteriores.***

LXXI. ***Usos del suelo. - Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.***

LXXII. ***Vía pública. - Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.***

LXXIII. ***Zona de desarrollo contiguo. - Área urbanizable que cuenta con el uso de suelo apto al desarrollo urbano y la factibilidad de infraestructura que permite el proceso gradual de cambio y crecimiento de la mancha urbana, con base en la dinámica de crecimiento poblacional, generando una expansión en el espacio geográfico bajo los conceptos de sustentabilidad, resiliencia, salud, productividad, equidad y seguridad. Su incorporación a la zona urbanizada se sujetará a las proyecciones del crecimiento poblacional y su consecuente demanda de suelo; se priorizará la consolidación de la zona urbanizada antes que la zona urbanizable. La contigüidad se regulará en los instrumentos de planeación vigentes conforme a lo previsto en la Ley.***

LXXIV. ***Zona de riesgo. - Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.***

LXXV. ***Zona metropolitana. - La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.***

LXXVI. ***Zonificación Primaria. - La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.***

LXXVII. ***Zonificación Secundaria. - La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.***

Artículo 3. *Para el cumplimiento del presente reglamento, el Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades:*

I. Formular, aprobar y administrar los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano en centros de población, así como los planes parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población ubicados en su territorio y su zonificación correspondiente; así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

II. Aplicar los ordenamientos urbanos expresados en el Programa de Ordenamiento Urbano y los Plan de Desarrollo Urbano, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana;

III. Normar el desarrollo urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las disposiciones legales de la materia, expresadas en el Programa de Ordenamiento Urbano y planes parciales de desarrollo urbano vigentes;

IV. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda,

V. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

VI. Proponer la fundación de los centros de población;

VII. Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión;

VIII. Autorizar, negar o condicionar las autorizaciones, licencias y constancias de su competencia de acuerdo a este Reglamento, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones en vigor;

IX. Llevar a cabo acciones de regulación de la tenencia de la tierra urbana en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes de desarrollo urbano y su zonificación correspondiente;

X. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XI. Imponer las multas o sanciones que correspondan, previstas en este ordenamiento;

XII. Dictar la resolución que corresponda respecto de los procedimientos de los cuales conozca;

XIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario;

XIV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables;

XV. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano; y

XVI. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines de este reglamento y las que le confieran otros ordenamientos legales y reglamentarios.

Artículo 4. *Son autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias:*

I. El Presidente municipal;

II. El H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, Chihuahua;

III. La Comisión de Asentamientos Humanos; y

IV. La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.

CAPÍTULO II

ORDENAMIENTOS URBANOS.

Artículo 5. *Cuando existan indicaciones imprecisas, incompletas o contradictorias en el Plan, la Dirección resolverá de acuerdo con los siguientes criterios:*

I. La actividad de que se trate deberá armonizar, si fuera posible, mejorar el entorno urbano y suburbano al que se incorpora;

II. No deberá generar peligros o molestias para los habitantes de la zona;

III. No deberá dañar los bienes patrimoniales del Municipio ni perturbar negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las dependencias federales, estatales y municipales responsables;

IV. No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Municipio;

V. No causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública;

VI. La participación de las autoridades municipales asegurará que los procedimientos y criterios que se apliquen, así como las resoluciones que se tomen, atiendan al interés público o municipal; y

VII. La participación de la Dirección permitirá la coordinación de los planteamientos adoptados y su correspondencia con los lineamientos de carácter Federal y Estatal.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Artículo 6. *El Ayuntamiento y la Dirección, en coordinación con la Federación y el Estado en su caso, participarán en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:*

I. Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;

II. Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos;

III. Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización; y

IV. Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

Artículo 7. *La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.*

Artículo 8. *Las reservas territoriales son aquellas que se destinarán para habitarse, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio, los servicios, el turismo, la industria y propósitos afines.*

Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir: aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional. En el caso de las reservas comerciales y de servicios, industriales o turísticas, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.

Artículo 9. *Con base en los ordenamientos urbanos se tendrán que respetar las áreas consideradas como reservas en los rubros de áreas de conservación, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y turístico; priorizando, a las zonas de protección a cauces y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el programa y los planes.*

Artículo 10. *Las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o de aprovechamiento productivo.*

Artículo 11. *El Municipio, en coordinación con el gobierno Estatal o federal en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas, con el fin de:*

I. Considerar la creación de reservas territoriales administradas por el Municipio, aun cuando el origen de su adquisición provenga de el Estado o de la Federación;

II. Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo;

III. Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas;

IV. Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continua el Registro del Patrimonio Municipal;

V. Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas; y

VI. El Municipio, con la aprobación del Cabildo podrá disponer a título oneroso o gratuito de las reservas territoriales incorporadas a su patrimonio.

Artículo 12. *El Ayuntamiento promoverá acciones para la constitución de reservas territoriales y el crecimiento habitacional del Municipio, otorgando prioridad a las inversiones provenientes de diferentes medios, con el objeto de:*

I. Apoyar a la iniciativa privada para la obtención del territorio apto con densidades para sectores sociales de menores ingresos;

II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;

III. Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos para evitar la especulación inmobiliaria; y

IV. Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo, según las posibilidades del Municipio.

CAPÍTULO IV

DESARROLLO URBANO.

Artículo 13. *La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología es la dependencia de la Administración Pública Municipal, que tiene a su cargo llevar*

I. Formular, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Rector de Desarrollo Urbano

Municipal, sectoriales y especiales que de él se deriven; así como los planes de ordenación de zonas conurbadas;

II. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en coordinación de las autoridades municipales;

III. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda y administrarlas de conformidad con los planes de desarrollo urbano vigentes;

IV. Aplicar las infracciones y sanciones, adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia en los términos de este Reglamento y demás normas legales y reglamentos aplicables;

V. Promover y administrar fraccionamientos de urbanización progresiva, de conformidad con las disposiciones aplicables;

VI. Establecer y administrar un sistema de información territorial del Municipio;

VII. Participar en la creación y administración de áreas naturales protegidas de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

VIII. Administrar la distribución de la reserva territorial rural y urbana;

IX. Determinar los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento, y crecimiento, así como la preservación del equilibrio ecológico en los centros de población;

X. Las demás atribuciones que le señale otras normas legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 14. *Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos municipales, estatales o de la Nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública y destinado a un servicio público, se presumirá, por ese solo hecho, de propiedad municipal y como consecuencia, de naturaleza inalienable e imprescriptible, por lo que la carga de la prueba de un mejor derecho, corresponde al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.*

Artículo 15. *En caso de no existir la declaratoria estatal o federal de lugares típicos, monumentos históricos, edificios de valor arquitectónico, mediante acuerdo de Cabildo, el Ayuntamiento podrá, tomando en consideración el dictamen emitido por cuerpos colegiados de profesionales en la materia, hacer una declaratoria provisional, dando a dichos bienes el carácter de patrimonio cultural de la ciudad y cuya conservación correrá a cargo del mismo Ayuntamiento.*

Artículo 16. *La Dirección, con sujeción a los ordenamientos urbanos, así como los casos que declare de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deben dejarse libres de construcción, las cuales*

se entenderán como servidumbre, restricción, fijando la línea límite de construcción, la cual se respetara en todos los niveles, incluyendo también el subsuelo.

Artículo 17. *Sólo por acuerdo de Cabildo, el Ayuntamiento podrá expedir permisos o concesiones para dar a la vía pública o los bienes de uso común o destinados a servicio público, un uso distinto al que por naturaleza le corresponda; los cuales serán revocables y en ningún caso serán procedentes cuando ocasionen perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito, al acceso de los predios colindantes, a los servicios públicos establecidos o en perjuicio en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas o bienes mencionados. Los permisos o concesiones se otorgarán previa recepción de los planos, presupuestos y memorias descriptivas correspondientes, que presentarán los interesados.*

Artículo 18. *Las autorizaciones provisionales sólo se otorgarán por la autoridad municipal, previo pago de los derechos respectivos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio del ejercicio fiscal correspondiente, por tiempo limitado, y deberán ser seguras, higiénicas, tener buen aspecto y conservarse en buen estado. Estas autorizaciones tendrán el carácter de revocables.*

Artículo 19. *En todas las edificaciones para uso público o privado deberá preverse una superficie para cochera o estacionamiento de vehículos, misma que deberá reunir las siguientes condiciones:*

I. Estará ubicada en las mismas edificaciones;

II. La autoridad municipal podrá autorizar, en los casos que estime convenientes y a solicitud escrita de los interesados, que los estacionamientos para vehículos se establezcan en un lugar distinto del edificio o construcción de que se trate, siempre que la distancia no exceda de 150 metros;

III. No deberá invadir ni hacer uso del derecho de vía; y

IV. Cuando por razones de proyecto, en el caso de fraccionamientos populares, se considere bolsas de estacionamiento comunes a un grupo de viviendas, no se les exigirá que el estacionamiento quede dentro del lote.

CAPÍTULO V
DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 20. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:

I. Constancia de Zonificación.

II. Licencia de uso de suelo.

III. Licencia de funcionamiento.

IV. Autorización para subdivisión, fusión, segregación, lotificación o relotificación.

V. Autorización para fraccionamiento de terrenos y conjuntos urbanos.

VI. *Las demás señaladas en los reglamentos municipales correspondientes, tales como constancia de buen funcionamiento, de aforo en caso de instalaciones, entre otras.*

En el caso de zonas o inmuebles que, por disposición de Ley, o que por sus características sean declarados como patrimonio arqueológico, artístico, histórico o cultural, por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o declarados Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua, deberán, además, obtener la autorización correspondiente.

Artículo 21. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal y estatal, las cuales estarán obligadas a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los instrumentos de planeación.

Las licencias y autorizaciones a que se refiere este artículo, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Artículo 22. Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

I. *Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar.*

II. *Apoyar la planeación, gestión y programación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, evitando exceder su capacidad de carga.*

III. *Promover el óptimo aprovechamiento del potencial urbano.*

IV. *Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la legislación y planes aplicables.*

V. *Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 37 de la Ley.*

VI. *Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.*

VII. *Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y planes o programas aplicables.*

VIII. *Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.*

IX. *Priorizar la densificación, compactación, conectividad, comunicación, accesibilidad y movilidad de los centros de población, desincentivando el crecimiento de las zonas urbanizadas.*

Artículo 23. Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán, según corresponda:

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

II. *Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio.*

III. *La identificación catastral.*

IV. *El número oficial.*

V. ***El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio.***

VI. ***El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas.***

VII. ***La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de planeación.***

VIII. ***Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo de zona y tipo de acción urbanística.***

IX. ***Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y los instrumentos de planeación.***

CAPÍTULO VI
LICENCIAS, CONSTANCIAS Y AUTORIZACIONES.

Artículo 24. La licencia de uso del suelo es el documento expedido por la autoridad municipal, en la que se hace constar un uso o destino dentro de un Centro de Población, en base al Plan Rector de Desarrollo Urbano.

Los municipios, al otorgar las licencias de uso del suelo a las personas propietarias de inmuebles, deberán fijar el trazo, niveles, alineamiento, densidad e intensidad de uso y requerimientos de cajones de estacionamiento y demás obras o condiciones complementarias que se requieran para el buen funcionamiento de la acción urbana.

Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por los planes previstos en la Ley, que por su importancia, impacto o dimensiones urbanas requieren de un tratamiento especial.

Las condiciones o requisitos que establezcan las licencias de uso del suelo, con apego al plan de desarrollo urbano aplicable, podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente entre otros a los aspectos de vialidad, transportes, infraestructura, uso, funcionamiento y servicios, debiendo darle cumplimiento previo al otorgamiento de la licencia de construcción o funcionamiento.

Artículo 25. Solo será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo cuando se trate de acciones urbanas:

I. Que requieran de la construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

II. Cuyo uso esté condicionado por un Plan de Desarrollo Urbano legalmente aprobado;

III. ***Referentes a fraccionamientos de cualquier tipo de urbanización;***

IV. ***Referentes a estaciones de servicio denominadas gasolineras, en las que se expenda gasolina o diésel.***

Las que se encuentren previamente determinadas por la autoridad municipal competente.

Artículo 26. La licencia de uso del suelo, tendrá una vigencia de cinco años, y será autorizada previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. ***Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección, en la que se especifique el uso que desea darse y el proyecto o anteproyecto a realizar;***

II. ***Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y número de cédula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***

III. ***Escritura del predio o contrato de arrendamiento;***

IV. ***Fotografías del predio y del entorno;***

V. ***Croquis de localización;***

VI. ***Recibo del predial al corriente;***

VII. ***Copia de identificación oficial del solicitante;***

VIII. ***Copias del Proyecto a anteproyecto a realizar (plano de distribución);***

IX. ***Copia de Licencia de alcoholes, según sea el caso;***

X. ***Constancia de alineamiento y número oficial; y***

XI. ***Dictamen de impacto ambiental y/o análisis de riesgo, según aplique.***

Artículo 27. Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece la Ley y este reglamento, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:

I. ***Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.***

II. ***Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate.***

III. ***Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial y Urbano, en su caso.***

IV. ***La organización y control de la movilidad integral, incluida la estructura vial, el tránsito, los estacionamientos y el sistema de transporte público.***

V. ***La capacidad actual y futura para que sea viable la dotación adecuada y suficiente de espacio público, equipamiento, de redes de infraestructura, así como la debida prestación de servicios y de los proyectos autorizados.***

VI. ***Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes.***

VII. ***Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables.***

VIII. ***La capacidad actual y futura de servicio de las redes de infraestructura, del equipamiento existentes y de los proyectos autorizados.***

IX. ***La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.***

X. La densificación demográfica y de edificación del área urbana para la optimización de la movilidad integral, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos.

XI. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas.

XII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento.

XIII. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población.

XIV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas.

XV. La adecuada imagen urbana.

XVI. La protección del patrimonio natural y cultural.

XVII. La racionalidad y factibilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua.

XVIII. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones.

XIX. La prevención, atención y gestión integral de riesgos y las estrategias de resiliencia aplicables.

XX. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos.

XXI. Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centros de población aplicables.

Artículo 28. Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán, según corresponda:

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

II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio.

III. La identificación catastral.

IV. El número oficial.

V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio.

VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas.

VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de planeación.

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo de zona y tipo de acción urbanística.

IX. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y los instrumentos de planeación.

Artículo 29. La constancia de zonificación es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado, a solicitud de su propietario

Las constancias de zonificación tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación, en cuyo caso quedarán sin efecto.

Artículo 30. Para solicitar constancia de zonificación el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

I. ***Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección;***
II. ***Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***
III. ***Constancia de alineamiento y número oficial;***
IV. ***Croquis de localización del predio;***
V. ***Fotografías del predio y el entorno;***
VI. ***Copia de identificación oficial del solicitante;***
VII. ***Copia del recibo del predial al corriente.***

Artículo 31*. Una vez presentada la documentación correspondiere para la expedición de licencias, la Dirección resolverá en un plazo máximo de 72 horas, a excepción de cuando se solicitan cambios que requieran la autorización previa del Ayuntamiento.*

Artículo 32. *La Licencia de buen funcionamiento es el Documento que expide la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología una vez que el Departamento de Protección correspondiente en los aspectos de seguridad consistente en: la revisión de salidas de emergencia, que cumplan con la normatividad vigente, rutas de evacuación, medidas contra incendios, y en general la revisión de las instalaciones para que no generen riesgo a la concurrencia, y en el cual se determina el aforo autorizado para su operación,* ***su vigencia será de un año.***

Artículo 33. *Para solicitar la licencia de buen funcionamiento el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:*

I. ***Llenado de formato o solicitud expedida por la Dirección;***
II. ***Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***
III. ***Copia de Licencia de uso de suelo vigente;***
IV. ***Copia Dictamen de Protección Civil Municipal;***
V. ***Copia del certificado de fumigación vigente; según sea el caso.***

VI. ***Copia de identificación oficial del solicitante;***

VII. ***Fotografías del predio y del entorno;***

VIII. ***Croquis de localización;***

IX. ***Recibo del predial al corriente;***

X. ***Documentos que acrediten en su caso la implementación de las medidas de seguridad;***

Artículo 34. *Serán nulas y no surtirán efecto, las licencias otorgadas en los siguientes casos:*

I. Cuando los datos o documentos proporcionados por el solicitante al presentar su solicitud resulten falsos y con base en ellos se hubiera expedido la licencia;

II. Cuando el funcionario que hubiese otorgado la licencia carezca de competencia para ello;

III. Cuando se hubiera otorgado con violación manifiesta de la ley, los planes de desarrollo urbano y/o los reglamentos de la materia;

Artículo 35. *La revocación de la licencia y los permisos será dictada por la Dirección, y deberá ser notificada al titular o en su caso, a su representante legal.*

Todo terreno que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia a un local lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:

I. En edificios para oficinas o viviendas, las puertas a la calle tendrán dimensiones mínimas de 90 centímetros de anchura y 2.10 metros de altura;

II. En edificios escolares, cada aula tendrá una puerta de 1 metro de anchura por lo menos; y

III. En salas de espectáculos, centros de reunión, hospitales, sanatorios, hoteles, casas de huéspedes, edificios para espectáculos deportivos, templos, centros comerciales o supermercados deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública; la anchura de estas puertas deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando que cada persona puede pasar por un espacio de 60 centímetros en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de 60 centímetros y la mínima de 1.20 metros; los accesos y salidas se localizarán de preferencia en calles diferentes.

Cuando la capacidad del local sea superior a 40 concurrentes o cuando el área de ventanas de locales y centros comerciales sea superior a un mil metros cuadrados, deberá contar con salida de emergencia, por lo menos una salida que se comunicará directamente a la calle o por medio de pasajes independientes, cuyo ancho no será menor de 1.80 metros; la anchura de estos pasajes deberá ser tal, que permita el desalojo de la sala en tres minutos.

En todas las puertas que conduzcan al exterior habrá letreros con la palabra Salida, flechas luminosas que indiquen la dirección de la salida; las letras tendrán una altura mínima de 15 centímetros y estarán permanentemente iluminadas, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Las hojas de las puertas deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso y tendrán los dispositivos necesarios que permitan su

apertura con un simple empuje de las personas que salgan; ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera, sino a un descanso mínimo de 1.20 metros.

Las puertas que comuniquen al interior del local con el vestíbulo deberán ser cuando menos dos, con un ancho de 1.20 metros cada una, para locales con cupo que no exceda de 700 personas; si el cupo es mayor, el número de puertas se calculará de acuerdo con lo establecido en el párrafo segundo de esta misma fracción.

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, casetas de proyección y cuartos de máquinas deberán tener salidas de servicio independiente de las de salas.

Queda estrictamente prohibido que en los lugares destinados a permanencia o tránsito del público, haya puertas simuladas o espejos que hagan aparecer el local con mayor amplitud de la que realmente tenga.

Artículo 36. La autoridad podrá iniciar la revocación de las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas por las siguientes causas:

I. No cumplir con lo dispuesto en la Ley, este reglamento y los instrumentos de planeación.

II. No integrar todos y cada uno de los requisitos propios para el trámite solicitado, dentro del plazo fijado.

III. No dar cumplimiento a las restricciones, condicionantes, obligaciones y demás establecidas en las resoluciones respectivas de la autorización.

IV. Las demás que establezca la reglamentación respectiva.

La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la ley y este reglamento, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por la persona solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Artículo 37. Será obligatorio considerar en inmuebles para uso habitacional multifamiliar, para inmuebles para uso público, privado comercial y en su caso de la vía pública, la construcción de rampas de acceso y salida o elevadores, para uso exclusivo de personas con capacidades diferentes, cuyas dimensiones estarán sujetas a las normatividades de la legislación en la materia.

Artículo 38. La Dirección se abstendrá de autorizar licencias para usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios o estructuras dentro de las zonas destinadas a habitación o comercio.

Sólo podrá permitirse el uso de que se trata en los lugares reservados para ello, conforme a los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Urbano vigente y lo que determinen las dependencias gubernamentales que tengan injerencia para ello.

Si el uso implica peligro de incendio al autorizarse dicho uso, se dictarán las medidas preventivas, adaptaciones o instalaciones que sean necesarias y se observarán las indicaciones que para tal efecto emita la Dirección de Protección Civil.

Serán considerados como usos que originan peligro, insalubridad o molestia, entre otros, los siguientes:

I. Producción: Los que impliquen o conlleven situaciones de riesgo inminente derivadas de la comercialización, almacenamiento, distribución, fabricación o cualquier otra actividad relacionada con materiales corrosivos, reactivos explosivos, tóxicos, inflamables o biológico-infecciosos;

II. Los que produzcan humedad, salinidad, gases, humo, corrosión, polvo, emanaciones, ruidos superiores a los niveles establecidos en el reglamento de la materia, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daños a las propiedades; y

III. Los demás que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias de la materia

Artículo 39. La Dirección podrá autorizar el cambio de uso de un predio y de una edificación de acuerdo con el Programa de Ordenamiento respectivo aprobados para la zona donde se ubique el predio, previo dictamen técnico y en su caso la autorización de ubicación en los términos señalados por el Programa mencionado.

En construcciones ya ejecutadas la Dirección podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyan las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, a satisfacción de la propia Dirección.

Artículo 40.- Para solicitar el Cambio de Uso de Suelo ante el H. Ayuntamiento el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. Solicitud dirigida al H. Ayuntamiento señalando datos completos del predio en donde se solicita el cambio de uso de suelo.

II. Constancia de Zonificación.

III. Copia de escritura del predio, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad.

IV. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

V. Croquis de localización del predio;

VI. Fotografías del predio y el entorno;

VII. Constancia de alineamiento y número oficial del predio;

VIII. Recibo del predial al corriente;

IX. Copia de identificación oficial del solicitante;

X. Factibilidad de agua y drenaje emitida por la dependencia correspondiente, (tratándose de cambio a habitacional o mixto).

XI. Factibilidad de energía eléctrica emitida por la dependencia correspondiente (tratándose de cambio a habitacional o mixto).

(Se deberán entregar dos juegos del expediente).

Artículo 41. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso que establece el Programa de Ordenamiento respectivo, la Dirección y el Ayuntamiento ordenara con base en el dictamen técnico lo siguiente:

I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras; y

II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado dentro del plazo que para ello se señale.

Artículo 42. Las constancias, autorizaciones y licencias que expida la autoridad municipal no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

Artículo 43. Las autorizaciones a que se refiere el presente capítulo se otorgarán considerando el equilibrio entre la población prevista y la capacidad existente o planeada para la prestación de los servicios públicos en la zona, o que ésta, tenga valor natural o cultural.

En caso de que la capacidad requerida sea mayor que la existente, podrán otorgarse las autorizaciones siempre y cuando la ampliación de dicha capacidad sea factible y el solicitante la realice por su cuenta, bajo la supervisión del Municipio o aporte a éste los recursos necesarios

Artículo 44. La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad del predio o predios respectivos.

Las autorizaciones de las solicitudes a que se refiere esta Sección, se otorgarán previo pago de los derechos y contribuciones correspondientes. ***Una vez cumplidos los procedimientos señalados para tales efectos, la persona propietaria deberá llevar a cabo los actos tendientes a la protocolización ante Notario Público para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de expedición del documento técnico correspondiente, debiendo informarlo a la autoridad competente.***

Contando con las autorizaciones municipales y, en caso de requerir Dictamen de Impacto Territorial y Urbano, la persona interesada deberá protocolizar ante Notario la acción de fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, anexando las autorizaciones e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad.

Corresponderá al Municipio, con colaboración de las personas particulares, actualizar la cartografía correspondiente, así como actualizar la información en las oficinas de catastro.

Artículo 45. Para autorizar subdivisiones, fusiones y segregaciones, cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente deberá considerar la legislación ambiental aplicable, además de las leyes aplicables y el Plan de Desarrollo Urbano de que se trate, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad correspondiente en relación con la dotación de servicios públicos, según sea el caso.

Artículo 46. Constituyen normas básicas para la subdivisión de predios las que se establecen a continuación:

I. Predios rústicos:

Los predios se podrán subdividir sin límite de porciones con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de dos mil quinientos metros cuadrados y, en su caso, podrán incluir servidumbres de paso.

II. Predios urbanos:

Los predios solo podrán subdividirse si los lotes resultantes cuentan con frente a una vía pública, según lo determine el reglamento correspondiente, sujetándose a las siguientes reglas:

a) Cuando la relotificación o la subdivisión incremente el número de lotes, solamente se autorizará si se cumplen las previsiones y normas de zonificación, y se establezca el mecanismo que permita que se efectúen las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos, en los términos en que se defina en esta Ley y en la reglamentación correspondiente.

b) Cuando se prevea una relotificación o subdivisión, el espacio público existente, en su caso, no deberá ser afectado en su calidad, dimensión, conectividad, accesibilidad, ni en ninguna otra de sus características; por lo que se deberán incentivar las relotificaciones o subdivisiones que favorezcan al espacio público y la densificación.

c) No se deberá afectar la movilidad de la zona, especialmente la movilidad activa.

Artículo 47. Los lotes resultantes de la subdivisión, fusión y segregación, deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad competente, de conformidad con el reglamento municipal o el instrumento de planeación correspondiente.

Artículo 48. La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Las solicitudes que se refieran a predios urbanos que requieran la introducción de vialidades o servicios urbanos básicos, excepto la construcción de tomas domiciliarias, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos; y

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

Artículo 49.- Para solicitar el trámite para Subdivisión el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. Solicitud por escrito dirigida al Director Responsable, firmado por el propietario(a) de los predios, en donde se indique el objetivo de la subdivisión.

II. Plano catastral actualizado, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

III. Copia del plano a escala adecuada del predio a subdividir, con detalles de edificaciones, instalaciones y cercas, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

IV. Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);

V. Copia de escrituras del predio a subdividir debidamente registradas en el Registro Público de la Propiedad;

VI. Croquis de localización del predio;

VII. Fotografías del predio y el entorno;

VIII. Factibilidad de la JMAS, en su caso;

IX. Factibilidad de CFE, en su caso;

X. Recibo del predial al corriente;

XI. Copia de identificación oficial del solicitante.

XII. Constancia de alineamiento y número oficial.

Artículo 50.- Para solicitar el trámite para Fusión el solicitante deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

I. ***Solicitud por escrito dirigida al Director Responsable, firmado por el propietario(a) de los predios, en donde se indique el objetivo de la subdivisión.***

II. ***Plano catastral actualizado de cada uno de los predios a fusionar, con clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***

III. ***Proyecto de Fusión del predio resultante, debiendo señalar accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente, conteniendo clave catastral, colindantes, rumbos, distancias a la esquina, coordenadas UTM, localización, propietario, superficie total de terreno, superficie total construida, firma y numero de cedula profesional del perito catastral debidamente autorizado (con fecha no mayor a un año);***

IV. Copia de escrituras de los predios a fusionar debidamente registradas en el Registro Público de la Propiedad;

V. ***Croquis de localización del predio;***

VI. ***Fotografías del predio y el entorno;***

VII. ***Factibilidad de servicios básicos emitidos por las dependencias correspondientes, en su caso.***

VIII. ***Recibo del predial al corriente;***

IX. ***Copia de identificación oficial del solicitante.***

X. ***Constancia de alineamiento y número oficial.***

XI. *Para la fusión de varios predios de un fraccionamiento ya autorizado,* y en proceso de desarrollo, se presentará un plano de conjunto en donde se indique:

a) Localización de la zona a fusionar respecto al total del fraccionamiento aprobado;

b) Plano manzanero con rumbos, distancias y superficie indicando la lotificación aprobada y la propuesta de fusión;

c) Criterios de desarrollo del área a fusionar, indicando tipo de vivienda y densidad de población.

d) Certificado de factibilidad de servicios expedido por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente y por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondiente; y

e) Copia de los títulos de propiedad de cada uno de los predios a fusionar; en su caso, copia notariada del contrato de compraventa de los inmuebles, o algún otro documento legal que acredite la propiedad en un solo dueño o los derechos sobre el mismo de los predios a fusionar. (Los planos deberán ser actualizados con menos de un año de antigüedad).

Artículo 51. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Artículo 52. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso.

Artículo 53. Para delimitar las calles, se construirán guarniciones de concreto hidráulico, cuyas esquinas deberán ser acondicionadas de tal forma que permitan el uso y libre tránsito de las personas con discapacidad.

Artículo 54. En los centros de población estratégicos, la pavimentación será de concreto hidráulico en los siguientes casos:

I. En las vías regionales y primarias que determinen los instrumentos de planeación correspondientes.

II. En vialidades con escurrimientos pluviales o pendientes pronunciadas que así lo requieran, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

III. En cruceros con áreas de frenado constante, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

IV. En paradas de autobús, de acuerdo con estudios de cada situación en particular.

V. En los carriles de circulación de transporte público confinado.

Las vías que no se encuentren en los supuestos anteriores, podrán ser ejecutadas a base de pavimento asfáltico u otros definidos en los reglamentos municipales aplicables.
Las autoridades competentes promoverán en la pavimentación el uso de materiales permeables que permitan el libre paso del agua al subsuelo.

Artículo 55. En todas las fases de construcción de pavimentos y terracerías, se deberá cumplir con las normas y especificaciones contenidas en los reglamentos municipales y las formuladas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

CAPÍTULO VIII
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 56. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Artículo 57. Los fraccionadores, promotores o promoventes, tendrán las siguientes obligaciones:

I. *Cumplir con lo dispuesto en la Ley, en los instrumentos de planeación y las autorizaciones respectivas.*

II. *Promover en sus proyectos la intensidad del uso del suelo, con más de un uso, cuando las condiciones de la acción urbanística de que se trate así lo permitan. Además, deberán contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto con el entorno.*

III. *Realizar, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones que fije la Junta de Agua y Saneamiento o el organismo operador del agua correspondiente, las obras para el suministro de agua potable y reúso de agua tratada, los trabajos de conexión a la red existente y cubrir los derechos correspondientes de conexión.*

IV. *Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo que se les haya autorizado y con las especificaciones técnicas establecidas por la Comisión Federal de Electricidad en materia de energía eléctrica.*

V. *Realizar la protocolización en escritura pública de la autorización correspondiente, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación.*

VI. *Otorgar garantías por:*

a) *El 100% del monto de las obras de urbanización faltantes, al momento de solicitar la recepción anticipada.*

b) *El 30% del monto de las obras de urbanización que tendrá por objeto responder de los defectos,*

de las obras de urbanización, de cualquier otra obligación contraída en los términos de esta Ley, así como de los actos de aprobación del ayuntamiento. La garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción definitiva de la obra o hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas.

c) El monto de la cobertura de la garantía, se disminuirá directa y proporcionalmente en el caso de existir otra otorgada a diverso organismo operador de servicios.

VII. *Transmitir a título gratuito y libre de gravamen al Municipio, las áreas de cesión gratuita para el equipamiento urbano, de acuerdo a lo que señala esta Ley y su reglamentación.*

VIII. *Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal.*

IX. *Rehacer a su costa, sujetándose al proyecto autorizado, todas las obras de urbanización que haya ejecutado en forma indebida.*

X. *Sujetar la publicidad y las promociones de venta, a las autorizaciones en materia de infraestructura, servicios, equipamiento, vivienda e imagen urbana correspondientes.*

Artículo 58. Será obligación de las personas adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta al uso del suelo, las densidades autorizadas, las dimensiones de los lotes, y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados para el lote tipo de la zona en que se ubique; igualmente están obligadas a respetar las restricciones establecidas como áreas no construibles y la zonificación autorizada al fraccionamiento, así como cumplir las disposiciones derivadas del reglamento autorizado correspondiente.

Artículo 59. Las autorizaciones de fraccionamiento deberán constar en escritura pública. No podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento hasta que se encuentre inscrita la aprobación del fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad.

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, que se les acredite que han cumplido con la obligación que en el mismo se contiene.

Quienes celebren las operaciones mencionadas en contravención de este artículo causarán perjuicio al Municipio y a la persona compradora, y serán acreedoras de la sanción correspondiente.

Artículo 60. Una vez terminadas las obras de fraccionamiento, urbanización y construcción, el fraccionador podrá realizar la entrega-recepción de las obras realizadas a las autoridades y órganos operadores competentes, de conformidad con lo establecido por la Ley y las demás

normas aplicables, conforme a lo siguiente:

I. Los fraccionamientos de urbanización inmediata podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50%.

II. Los fraccionamientos de urbanización por etapas, podrán realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, por cada etapa, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al 50% en cada una de las que se pretenda efectuar la entrega-recepción.

III. En todos los fraccionamientos, la municipalización deberá realizarse cuando se encuentren registrados al menos el 50% de las unidades vendibles del fraccionamiento o etapa, según corresponda, en el padrón del catastro municipal correspondiente.

IV. En todas las tipologías de fraccionamientos, la entrega-recepción podrá realizarse por etapas de acuerdo a las licencias y autorizaciones correspondientes.

Mientras no se realice la entrega-recepción, el fraccionador está obligado a la prestación de los servicios y al mantenimiento de la infraestructura y equipamiento, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

Artículo 61. Para obtener la autorización para la creación de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante la Dirección la siguiente documentación:

I. Solicitud por escrito dirigida al H. Ayuntamiento firmada por el propietario.

II. Constancia de zonificación del suelo, cumpliendo como habitacional según el plan director urbano.

III. Constancia de alineamiento y número oficial.

IV. Dictamen favorable de Impacto Territorial y Urbano.

V. Dictamen favorable de impacto ambiental según corresponda.

VI. Licencia de uso de suelo.

VII. Dictamen del departamento de vialidad, de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

VIII. Copia certificada de escrituras de la(s) propiedad(es).

IX. Certificado(s) de libertad de gravamen, con fecha no mayor a 30 días a la presentación de la solicitud.

X. Permiso de fusión de lotes, tratándose de dos o más predios.

XI. Certificado de no adeudo de predial.

XII. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa.

XIII. Copia certificada del poder notarial del representante legal, en caso de que aplique.

XIV. Constancia de medidas y colindancias, expedida por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

XV. Estudio de mecánica de suelos, ingresando copia de cédula profesional del firmante;

XVI. Memoria descriptiva del proyecto de lotificación.

XVII. Presupuesto de las obras de urbanización y calendario de obra.

XVIII. Planos catastrales de los predios para la cesión gratuita.

XIX. Proyecto de lotificación.

XX. Certificado de factibilidad de dotación de servicios, expedido por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.

XXI. Proyecto de agua potable (incluyendo instalación de hidrantes), sellado por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento y de Protección civil.

XXII. Proyecto de alcantarillado sanitario, sellado por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.

XXIII. Certificado de factibilidad de dotación de energía eléctrica, expedido por la comisión federal de electricidad.

XXIV. Proyecto de electrificación, sellado por la Comisión Federal de Electricidad. (con detalles de baja y media tensión).

XXV. Proyecto de alumbrado público, sellado por la Comisión Federal de Electricidad y la dirección de Servicios Públicos.

XXVI. Proyecto de pavimentación, el cual deberá ser a base de concreto hidráulico y con espesor mínimo de 15 centímetros, f´c: 250 kg/cm² (el grosor puede variar según la sección) además se deberá incluir: tipo de guarniciones, curvas de nivel, vialidades, indicación de los escurrimientos pluviales, nomenclatura de calles, señalamiento vial.

XXVII. Proyecto de áreas verdes.

XXVIII. Delimitación de cauce de arroyos, de zona federal y zona inundable, en caso de existir dentro del fraccionamiento, así como los proyectos de canalización o encauzamiento de arroyos, autorizado por la comisión nacional del agua.

XXIX. Constancia de inafectabilidad por obra pública, expedida por la dirección de obras públicas.

XXX. Plano de equipamiento urbano, existente en el entorno del fraccionamiento.

XXXI. Proyecto en forma digital.

XXXII. Entregar 2 expedientes en físico.

Artículo 62. Son requisitos para la relotificación de predios:

I. Solicitud por escrito dirigido a la autoridad municipal, firmada por el propietario, en donde se indique el objeto de la relotificación;

II. Certificado de factibilidad de servicios expedidos por la Junta de Agua y Saneamiento correspondiente, por la Comisión Federal de Electricidad o en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes;

III. Plano catastral mostrando la lotificación original, conteniendo:

a) Clave catastral;

b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación;

c) Superficie total;

d) Número de lotes; y

e) Dimensiones de cada uno de los lotes.

IV. Proyecto de relotificación a escala adecuada conteniendo:

a) Número de lotes;

b) Superficie de los lotes;

c) Frente y fondo de cada uno de los lotes; y

d) Colindancias de cada uno de los lotes

Artículo 63. Las autorizaciones de fraccionamiento o conjunto urbano deberán constar en escritura pública. Una vez realizada la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, podrán celebrarse convenios, promesas de venta, compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento.

Las Notarías Públicas exigirán como requisito indispensable para protocolizar la enajenación de lotes producto de un fraccionamiento, que se les acredite que han cumplido con la obligación a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

Quienes celebren operaciones en contravención a este artículo, se harán acreedores a las sanciones a que haya lugar.

CAPÍTULO IX
ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA Y EQUIPAMIENTO

Artículo 64. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Artículo 65. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

I. *La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.*

II. *La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.*

III. *Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.*

Artículo 66. Cuando la población de un fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, la autoridad municipal encargada de la planeación podrá emitir un dictamen en el que se determine la procedencia para que el fraccionador, promotor o promovente pueda ceder áreas en una ubicación distinta al lugar en que se ubique la acción urbanística, o bien, para que esta obligación se transfiera en especie para destinarse a infraestructura y equipamiento y con ello atender el déficit urbano.

Dicho dictamen deberá emitirse con base en los instrumentos de planeación vigentes y justificar el beneficio social que se persigue; en todo caso, el área o su equivalente en especie deberá tener un valor igual o mayor a la superficie correspondiente a la cesión gratuita original y deberá destinarse al sector más cercano que sí requiera la dotación de áreas de equipamiento.

Artículo 67. Los instrumentos de planeación vigentes determinarán las necesidades del equipamiento público. Los mecanismos para la adquisición de suelo para equipamiento público se determinarán de acuerdo con dichas necesidades y serán:

I. *La cesión gratuita producto de una acción urbanística.*

II. *La donación pura y simple.*

III. *La compra.*

IV. *La permuta.*

V. *El comodato.*

VI. *La expropiación.*

Tendrán prioridad para la constitución de equipamiento público los predios baldíos o subutilizados.

Artículo 68. El porcentaje, superficie mínima, forma de calcular y lineamientos para la ubicación de las áreas de cesión gratuita, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en la ley, este reglamento y en el Plan de Desarrollo Urbano.

Los porcentajes para las áreas de cesión gratuita serán como mínimo, los siguientes:

I. *En fraccionamientos habitacionales:*

a) *Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie a fraccionar.*

b) *Con densidad bruta de más de cuarenta y hasta ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie a fraccionar.*

c) *Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda.*

Artículo 69. La localización de los terrenos que deban cederse de forma gratuita, se fijará de común acuerdo, entre la autoridad municipal y el fraccionador o promotor.

No podrán aceptarse como áreas de cesión gratuita:

I. *Aquellas con pendientes mayores al quince por ciento. En estos casos, solo podrán aceptarse para parques y jardines, siempre y cuando no excedan del veinte por ciento.*

II. *Zonas afectadas por restricciones federales, estatales y municipales.*

III. *Terrenos nivelados mediante rellenos a base de escombro y basura.*

IV. *Camellones en vialidades primarias, secundarias y colectoras. En todo caso, se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea en promedio igual o mayor a diez metros en toda su sección.*

Toda área de cesión gratuita, destinada a equipamiento, deberá contar con servicios de agua potable y alcantarillado, aceras y guarniciones.

El área de cesión gratuita destinada a parques y jardines, no será inferior al treinta por ciento del total de superficie de cesión cuando el desarrollo sea mayor de una hectárea. Deberán entregarse con tomas de agua, descarga de drenaje sanitario, aceras, guarniciones, alumbrado público y arborización. De no contar con red de agua tratada, se deberá contar con el equipamiento necesario para el riego de áreas verdes. En ningún caso se permitirá el uso de agua potable para esos fines.

Artículo 70. Tratándose de áreas verdes, estas deberán entregarse equipadas, sujetándose a las disposiciones jurídicas aplicables. De no hacer el acto formal de la recepción total al municipio, no se le podrán otorgar al fraccionador o promotor nuevas autorizaciones.

Artículo 71. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este Reglamento, se ajustará a lo siguiente:

I. *Las constancias de zonificación tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los instrumentos de planeación, en cuyo caso quedarán sin efecto.*

II. *La licencia de uso del suelo tendrá una vigencia de cinco años.*

III. *La licencia de funcionamiento tendrá una vigencia de un año.*

IV. *Si el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente modifica la zonificación secundaria, y el predio se encuentra construido y operando con el uso otorgado por la zonificación anterior, la autoridad municipal deberá respetar el uso otorgado previamente y aprobar la renovación respectiva.*

V. *Las autorizaciones de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán constar en escritura pública, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de su aprobación. Una vez cumplido lo anterior, su vigencia será indefinida.*

VI. *Las autorizaciones de subdivisión, fusión, segregación o relotificación tendrán una vigencia indefinida.*

CAPÍTULO X

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INSPECCIÓN

Artículo 72. La Secretaría y los municipios, en sus respectivas competencias, llevarán a cabo inspecciones de supervisión a través del personal debidamente autorizado.

Artículo 73. El personal autorizado, previo a iniciar la inspección, deberá:

I. *Corroborar que el área, zona o bien inmueble señalado para efectuar la visita de inspección, coincide con la descrita en la orden dictada para el efecto y asentará en el expediente correspondiente, los medios de que se valió para tal efecto.*

II. *Requerirá la presencia de la persona que se visita o su representante legal; en caso de no encontrarse, se dejará cita de espera a una hora hábil dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección.*

III. *Cuando no se encuentre persona que reciba el citatorio o encontrándose se niegue a recibirlo, este se dejará pegado en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y, a falta de este, con el vecino inmediato.*

IV. *Si la persona visitada o su representante legal, no atiende a la cita a que alude la fracción II del presente artículo, se llevará la diligencia con la persona encargada, dependiente o cualquiera que ahí se encuentre; le exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.*

En caso de negativa o si las personas designadas no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección, y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y asignará dos testigos.

Artículo 74. La persona con quien se entienda la inspección, estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 75. La autoridad municipal podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna persona obstaculice o se oponga a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 76. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

I. *Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.*

II. *Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita.*

III. *Colonia, calle, número, población o municipio en que se encuentre ubicado el lugar en que se*

practique la visita.

IV. Número y fecha de la orden de visita que la motivó.

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la visita de inspección.

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo.

VII. Los datos relativos al área, zona o bien que se inspeccionó, indicando el objeto de la inspección.

VIII. Manifestación de la persona visitada, si quisiera hacerla.

IX. Firma de las personas que intervinieron en la inspección.

X. Datos de identificación del personal autorizado para realizar la diligencia el cual en todo momento debe contar con su identificación oficial.

Artículo 77. Antes de finalizar la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia, para que en el mismo acto formule sus observaciones con relación a los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva.

A continuación, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y el personal autorizado, quien entregará copia del acta a la persona interesada. Si la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o se negare la persona interesada a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez.

Artículo 78. Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, se procederá a:

I. Acordar el cierre del expediente como asunto totalmente concluido, en el caso de que el acta correspondiente a la visita no se encuentren asentados hechos u omisiones que constituyan infracciones a las disposiciones del presente ordenamiento y demás normatividad aplicable.

II. Emplazar a la persona visitada, si en el acta correspondiente a la visita se hacen constar hechos u omisiones que puedan constituir infracciones a las disposiciones de la ley y demás normatividad aplicable. Para tal efecto, la autoridad competente precisará fundada y motivadamente dichos hechos u omisiones y emitirá un acuerdo de inicio de procedimiento administrativo, otorgándole a la persona visitada diez días hábiles posteriores a la notificación, para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el contenido del acta de inspección, y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se contienen.

La notificación en ambos casos podrá ser personal o por correo certificado.

Artículo 79. Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad, en un plazo de treinta días hábiles, emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por la persona interesada si las hubiere, así como los puntos resolutivos, en los que se señalarán o, en su caso, ratificarán o adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las

deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Contra esta resolución procederá el recurso de revisión administrativa.

Artículo 80. Cuando exista imposibilidad para llevar a cabo las visitas de inspección o se tenga conocimiento de algún hecho, acción u omisión contrario a las disposiciones legales y reglamentarias en la materia, la autoridad competente podrá levantar un acta circunstanciada, en la cual se hará constar, según sea el caso, lo siguiente:

I. Nombre, denominación o razón social de la persona visitada.

II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.

III. Calle, número, población o colonia, código postal y coordenadas geográficas en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la diligencia.

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 de la persona visitada, si quisiera hacerla.

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia.

Artículo 81. El Municipio, verificarán el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y, en caso de subsistir las infracciones, podrá imponer las sanciones que procedan conforme a la ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

Artículo 82. En el procedimiento administrativo previsto en este reglamento y en la Ley, son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la confesional y la declaración de parte, siendo de aplicación supletoria en lo que no se oponga a este ordenamiento para su ofrecimiento, admisión y desahogo, las disposiciones relativas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO XI

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 83. Son conductas constitutivas de infracción las que lleven a cabo los particulares para:

I. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;

II. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;

III. Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;

IV. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;

V. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de las reguladas por este ordenamiento;

VI. No cumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que esta Ley le confiere;

VII. Impedir al personal autorizado la realización de inspecciones que en los términos de la presente Ley o en sus reglamentos se hubiese ordenado; y

VIII. En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos, y de los planes o programas de desarrollo urbano, o que por cualquier motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas, al patrimonio artístico, cultural o histórico o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

Artículo 84. De acuerdo con lo establecido la Dirección, podrá imponer las sanciones por las infracciones contempladas en el presente reglamento, las cuales consistirán en:

I. Amonestación;

II. Multa;

III. Demolición parcial o total de obras, instalaciones y servicios; y

IV. Suspensión o clausura temporal o definitiva, parcial o total de obras, instalaciones, y servicios;

La autoridad municipal podrá imponer, en un sólo acto y a una misma persona, en forma simultánea, una o más de las sanciones previstas en este artículo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 85. La autoridad municipal podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de este Reglamento.

Artículo 86. Cuando como resultado de la visita de inspecciones se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o las violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia y la gravedad del caso para que sean corregidas.

Artículo 87 Para los efectos del presente reglamento los propietarios y los Peritos responsables de la obra serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables, y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por este Reglamento.

Las sanciones podrán ser impuestas conjunta y separadamente a los responsables.

Artículo 88. En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección o el Ayuntamiento previo dictamen que emitan u ordenen estarán facultados para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado sin haber cumplido con lo previo en este Reglamento

II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;

III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las ordenes giradas dentro del plazo fijado para tal efecto.

IV. Cuando se invada la vía pública por una construcción;

V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a predios en las constancias de alineamientos o uso de suelo.

Si el propietario del inmueble en el que la Dirección o el Ayuntamiento se vean obligados a ejecutar obras y trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuara un cobro por medio del procedimiento económico coactivo. El monto de las obras ejecutadas por la Dirección tendrá el carácter de crédito fiscal.

Artículo 89. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección o el Ayuntamiento podrán clausurar las obras terminadas cuando ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;

II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento

III. Cuando se use una construcción o parte de ella para uso diferente del autorizado; el estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial no será levantado hasta en tanto se haya regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

Artículo 90. La autoridad competente para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 91. A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Dirección o el Ayuntamiento, se les sancionara con arresto administrativo hasta por 36 horas.

Artículo 92. La Dirección o el Ayuntamiento podrán cancelar toda autorización, licencia o constancia cuando:

I. Se hayan dictado en informes o documentos falsos o erróneos, emitidos con dolo o error;

II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este

Reglamento; y

III. Se hayan emitido por autoridad incompetente

La cancelación será determinada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

CAPITULO XII

MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 93. Los actos y resoluciones emitidos por la autoridad municipal, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua

T R A N S I T O R I O S:

ÚNICO. Las presentes disposiciones entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Lorena Liliana Valdez Córdoba
Presidenta

Cesar Vicente Gutiérrez Mora
Secretario

Dalila Cliceria Villalobos Villalobos
Vocal