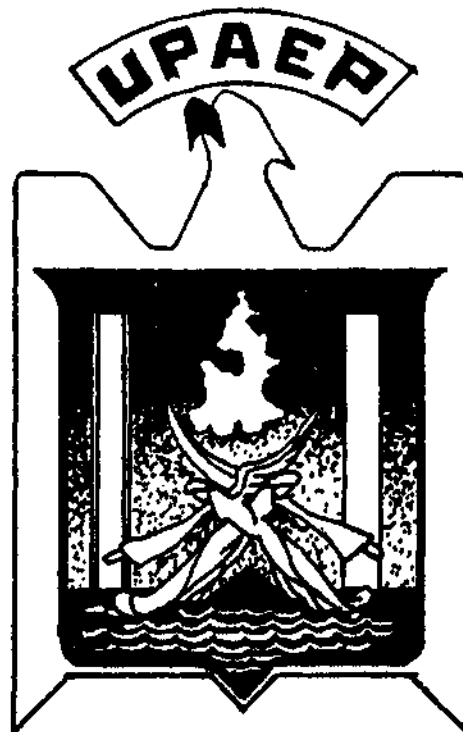


UPAEP
BIBLIOTECA
USO

UNIVERSIDAD POPULAR AUTONOMA DEL ESTADO DE PUEBLA



TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN
ARQUITECTURA-URBANISMO.



UPAEP – Secretaría General

Dirección General de Apoyos Académicos

Dirección del Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación.

Biblioteca Central - **Karol Wojtyła**

Tesis Digitales Restricciones de uso:

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de textos, imágenes, gráficas, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente de donde la obtuvo mencionando el autor o autores involucrados en el documento.

Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

FACULTAD DE ARQUITECTURA " U P A E P "



TESIS QUE SUSTENTAN LOS POSTULANTES:

ING. ARMANDO LORTIZ MARTINEZ
ARQ. AGUSTIN DARIO FLORES CUADRA

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN:

ARQUITECTURA-URBANISMO

BAJO EL TITULO DE: BASE PARA UN PROYECTO
DE REGLAMENTO DE USO DEL SUELO Y DESARRO
LLO URBANO EN LOS MUNICIPIOS.

PUEBLA DE LOS ANGELES A; 5 DE DICIEMBRE 1990.

AL SEÑOR, PRINCIPIO Y FIN
DE TODAS LAS COSAS, Y A
MARIA MADRE DE DIOS.

A MI ESPOSA CHIQUIS, CON
TODO MI AMOR Y GRATITUD
POR SU APOYO Y COMPRESION.

A MIS HIJAS, ANGELA MARIA Y
CARMEN MARIA, RAZONES FUNDAMENTALES
DE MI ESPERANZA EN UN NUEVO MUNDO.

A MIS PADRES, HERMANOS
Y AMIGOS FUNDAMENTOS DE
MI ORIGEN Y VOCACION.

MI ETERNO Y PROFUNDO AGRADECIMIENTO:

AL CREADOR DEL UNIVERSO, QUIEN ME INFUNDIO LA VIDA.

A MARIA, REINA UNIVERSAL

HA QUIEN DESCUBRI DESDE LAS ENTRAÑAS DE MI MADRE

A MIS PADRES, QUE CON SUS ESFUERZOS ME DOTARON DE
ALGO MAS QUE LO INDISPENSABLE.

A MI ESPOSA: ROCIO

A MIS HIJOS: JUAN PABLO
ANA PAOLA
MARIA FERNANDA

POR QUIENES SEGUIRE LUCHANDO SIN DESCANSO.

A MIS HERMANOS: SILVIA
GENARO
EDUARDO
JORGE
GUADALUPE
BENITO
OCTAVIO
SARA

POR SU APOYO FRATERNAL.

A TODOS MIS AMIGOS : QUE CON TODA OBJETIVIDAD
HAN SABIDO INDICARME MIS
ERRORES.

NUESTRO SINCERO AGRADECIMIENTO

AL ARQ.DARIO MORALES PEREZ

ARQ.FERNANDO RODRIGUEZ CONCHA

ARQ.MIGUEL PAVON RIVERO

QUE CON MANO DURA, PERO AMIGA,
NOS ORIENTARON EN EL TRANCURSO DE NUESTRA CARRERA.

CONTENIDO :

- 1.- INTRODUCCION.
- 2.- ANTECEDENTES:
 - ARTICULO 115 CONSTITUCIONAL
 - LEY DE DESARROLLO URBANO
DEL ESTADO DE PUEBLA.
 - LEY DE FRACCIONAMIENTOS
DEL ESTADO DE PUEBLA.
 - LEY SOBRE PROTECCION Y CONSER-
VACION DE POBLACIONES TIPICAS
Y BELLEZAS NATURALES DEL
ESTADO DE PUEBLA.
- 3.- OBJETIVO
- 4.- EL DESARROLLO URBANO Y SU
ORDENACION.
- 5.- REGIMEN DEL USO DEL SUELO
- 6.- EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO
- 7.- ORGANISMOS COMPETENTES
- 8.- CONCLUSIONES FINALES

I N D I C E

LEY SOBRE PROTECCION Y CONSERVACION DE POBLACIONES TIPICAS Y BELLEZAS NATURALES DEL ESTADO DE PUEBLA

Pág.

DISPOSICIONES GENERALES

(Pág. 5)

CAPITULO I.—De los órganos competentes	6
CAPITULO II.—De la conservación y protección de los bienes inmuebles de propiedad particular	8
CAPITULO III.—De las atribuciones de la Secretaría de Cultura	10
CAPITULO IV.—Obligaciones de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado de Puebla	11
CAPITULO V.—De la comisión de monumentos	11
CAPITULO VI.—De las sanciones	12
TRANSITORIOS	12

1.- INTRODUCCION.

FINALIZADA LA LUCHA ARMADA EN 1920, SE INICIO UN PROCESO ACELERADO DE URBANIZACION EN MEXICO, HASTA EN TONCES EMINENTEMENTE RURAL. EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES A PARTIR DE ESE AÑO SE ACRECENTO CON LA GRADUAL MECANIZACION QUE POCO A POCO LIBERO MANO DE OBRA EXCEDENTE EN EL CAMPO. ESTE FENOMENO SE ACENTUO DESPUES DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL, CUANDO EL PAIS SE INDUSTRIALIZO EN FORMA ACELERADA GENERANDO GRAN CANTIDAD DE EMPLEOS, ESPECIALMENTE. OTRO FACTOR DETERMINANTE EN ESTE PROCESO DE URBANIZACION FUE EL DESARROLLO DE LAS VIAS DE COMUNICACION, A TRAVES DE LAS CUALES GRANDES MASAS DE POBLACION RURAL ACCEDIERON A LA VIDA URBANA EN BUSCA DE MAYORES OPORTUNIDADES DE TRABAJO Y EDUCACION. ESTE ACELERADO CRECIMIENTO DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAIS PROVOCO QUE ALGUNAS DE ELLAS INCREMENTARAN SU POBLACION DE 8 A 15 VECES EN EL LAPSO DE 1920 A 1970. LOS PROBLEMAS DE ESTE PROCESO SEÑALAN UN MARCADO DESEQUILIBRIO EN LA DISTRIBUCION DE LA POBLACION Y LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, OBSERVANDOSE UN DEFICIT EN LA PRESTACION DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

A PARTIR DE 1940, EL RITMO DE URBANIZACION COINCIDE EN GRAN MEDIDA CON UN CRECIMIENTO SOSTENIDO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA. EL APOYO A LA SUSTITUCION DE IMPORTACIONES PARA IMPULSAR EL DESARROLLO INDUSTRIAL DEL PAIS, LLEVO A DOTAR RAPIDAMENTE DE EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS A LOS PRINCIPALES CENTROS INDUSTRIALES, LOS QUE PRESENTAN LOGICAMENTE, UN IMPORTANTE CRECIMIENTO DE POBLACION. ESTE CRECIMIENTO

POBLACIONAL MANIFIESTA LA MULTIPLICACION ESPECTACULAR DEL NUMERO DE -
CENTROS URBANOS. EN 1940 MEXICO CONTABA 55 LOCALIDADES URBANAS, EN -
1940 ESTA CIFRA SE ELEVO A 178, Y EN 1975 SUPERO LAS 200. LA CONCEN-
TRACION DE POBLACION EN LAS CIUDADES QUE EXCEDEN LOS 100,000 HABITANU-
TES FUE AUN MAS ACELERADA, LAS SEIS CIUDADES QUE HABIA EN MEXICO EN -
1940, SE SEXTUPLICARON EN NUMERO PARA 1940; ACTUALMENTE SE ESTIMA -
QUE LA CIFRA ES SUPERIOR A LAS 60 CIUDADES. TAL PROCESO SE HA DADO-
EN UN MARCO DE FUERTES DESIGUALDADES REGIONALES YA QUE LA POBLACION
Y LAS ACTIVIDADES SE HAN CONCENTRADO EN MUY POCAS LOCALIDADES, PRINU-
CIPALMENTE EN LAS CIUDADES DE GUADALAJARA, MONTERREY, PUEBLA, TIJUAU-
NA Y MEXICO. EN ESTE ULTIMO SE HA GENERADO UNA ZONA METROPOLITANA -
QUE ABARCA EL DISTRITO FEDERAL Y UNA PARTE DEL ESTADO DE MEXICO. LA
OTRA CARA DEL PROCESO DE URBANIZACION EN MEXICO ES LA PERSISTENCIA-
DE UNA ELEVADA DISPERSION DE LA POBLACION RURAL; SE ESTIMA QUE EN -
1970 UNOS 14 MILLONES DE MEXICANOS VIVIAN EN LOCALIDADES DE MENOS -
DE 1000 HABITANTES.

LOS POBLADOS RURALES EXPERIMENTAN EN TERMINOS RELATIVOS UNA CONSTANU-
TE DISMINUCION DE SU POBLACION, FENOMENO QUE SE PRODUCE POR UNA EMIU-
GRACION ININTERRUMPIDA HACIA LAS CIUDADES, Y CUYAS RAICES SE ENCUENU-
TRAN EN EL DETERIORO PROGRESIVO DE LAS ACTIVIDADES PRIMARIAS, LA INU-
SUFICIENTE DOTACION DE SERVICIOS, LOS BAJOS NIVELES DE INGRESO DEL -
CAMPELINO Y EL DESFAVORABLE INTERCAMBIO CON LOS SECTORES SECUNDARIO
Y TERCARIO. EL CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA PRESENTA, A SU -
VEZ, COMPLEJAS Y VARIADAS CONSECUENCIAS

" UNA DE LAS MAS PATENTES ES LA NECESIDAD CRECIENTE DE TERRENOS PARA CONSTRUIR VIVIENDAS, INDUSTRIAS, SERVICIOS Y COMERCIOS, ASI COMO LOS ASPECTOS VIAL Y DE ESPACIOS PUBLICOS QUE REQUIERE ESA POBLACION. EN ESTE PROCESO DE URBANIZACION, LAS ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS QUE LA COMUNIDAD DESARROLLA Y LAS CONDICIONES QUE EL MEDIO FISICO IMPONE AL CRECIMIENTO URBANO, SON DE GRAN TRASCENDENCIA PARA EFECTUAR UN ANALISIS DE LAS CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS."

DESDE FINES DEL SIGLO PASADO LA EVOLUCION SOCIO-ECONOMICA DEL MUNDO HA TRAIIDO, ENTRE OTRAS CONSECUENCIAS, EL CRECIMIENTO DE LAS ZONAS URBANAS. EN LA MAYORIA DE LOS PAISES DE AMERICA Y EUROPA, ASI COMO EN LOS AFRICANOS Y ASIATICOS, UNA GRAN PARTE DE LA POBLACION SE ASIENTA EN CENTROS URBANOS. ELLO HA MOTIVADO, A LO LARGO DE ESTE SIGLO, LA BUSQUEDA DE POLITICAS QUE DEFINAN DICHO FENOMENO, Y ESTABLECER " SISTEMAS LEGISLATIVOS " QUE REGULEN LOS MULTIPLES ELEMENTOS QUE CONCURREN EN EL ACONTECER DE LA VIDA URBANA. EN NUESTRO PAIS, EL CAMBIO QUE HA SUFRIDO LA DISTRIBUCION DE LA POBLACION DURANTE LAS ULTIMAS DECADAS, HA PLANTEADO LA NECESIDAD DE DEFINIR POLITICAS Y ESTRUCTURAR SISTEMAS NORMATIVOS QUE PERMITAN PLANEAR ADECUADAMENTE EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LAS CIUDADES Y MEJORES -- CONDICIONES DE VIDA PARA SUS HABITANTES.

CON LA FIRME IDEA DE ACTUAR COMO INSTRUMENTOS COADYUVANTES DENTRO DEL DESARROLLO URBANO DE NUESTRA NACION, ESTADO Y MUNICIPIO PRETEN

DEMOS APORTAR ESTE DOCUMENTO COMO UNA BASE DE SUSTENTACION PARA EFEC
TOS DE ELABORAR POSTERIORMENTE LOS REGLAMENTOS Y LEYES QUE NOS DEN A
TODOS LOS MEXICANOS EL ACCESO A UN PEDAZO DE TIERRA QUE NOS PERMITA -
POSEER UN PATRIMONIO FAMILIAR, DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO ARMQ
NICO.

empleos, cargos y comisos; las sanciones aplicables por los actos u omisiones en que incurran, así como los procedimientos y las autoridades para aplicarlas. Dichas sanciones, además de las que señalen las leyes, consistirán en suspensión, destitución e inhabilitación, así como en sanciones económicas, y deberán establecerse de acuerdo con los beneficios económicos obtenidos por el responsable y con los daños y perjuicios patrimoniales causados por sus actos u omisiones a que se refiere la fracción III del artículo 109, pero que no podrán exceder de tres tantos de los beneficios obtenidos o de los daños y perjuicios causados.

ARTICULO 114. El procedimiento de juicio político sólo podrá iniciarse durante el periodo en el que el servidor público desempeñe su cargo y dentro de un año después. Las sanciones correspondientes se aplicaran en un periodo no mayor de un año a partir de iniciado el procedimiento.

La responsabilidad por delitos cometidos durante el tiempo del encargo por cualquier servidor público, será exigible de acuerdo con los plazos de prescripción consignados en la ley penal, que nunca serán inferiores a tres años. Los plazos de prescripción se interrumpen en tanto el servidor público desempeña alguno de los encargos a que hace referencia el artículo 111.

La ley señalará los casos de prescripción de la responsabilidad administrativa tomando en cuenta la naturaleza y consecuencia de los actos y omisiones a que hace referencia la fracción III del artículo 109. Cuando dichos actos u omisiones fuesen graves los plazos de prescripción no serán inferiores a tres años.

TITULO QUINTO

De los Estados de la Federación

ARTICULO 115. Los Estados adoptarán, para su regimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

I. Cada Municipio será administrado por un ayuntamiento

de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado.

Los presidentes municipales, regidores y síndicos de los ayuntamientos, electos popularmente por elección directa, no podrán ser reelectos para el periodo inmediato. Las personas que por elección indirecta, o por nombramiento o designación de alguna autoridad desempeñen las funciones propias de esos cargos, cualquiera que sea la denominación que se les dé, no podrán ser electos para el periodo inmediato. Todos los funcionarios antes mencionados, cuando tengan el carácter de propietarios, no podrán ser electos para el periodo inmediato con el carácter de suplentes, pero los que tengan el carácter de suplentes sí podrán ser electos para el periodo inmediato como propietarios a menos que hayan estado en ejercicio.

Las legislaturas locales, por acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrán suspender ayuntamientos, declarar que éstos han desaparecido y suspender o revocar el mandato a alguno de sus miembros, por alguna de las causas graves que la ley local prevenga, siempre y cuando sus miembros hayan tenido oportunidad suficiente para rendir las pruebas y hacer los alegatos que a su juicio convengan.

En caso de declararse desaparecido un ayuntamiento o por renuncia o falta absoluta de la mayoría de sus miembros, si conforme a la ley no procediere que entren en funciones los suplentes ni que se celebren nuevas elecciones, las legislaturas designarán entre los vecinos a los consejos municipales que concluirán los periodos respectivos.

Si alguno de los miembros dejare de desempeñar su cargo, será substituido por su suplente, o se procederá según lo disponga la ley:

II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos poseerán facultades para expedir de acuerdo con las bases normativas que deban establecer las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y buen gobierno y los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones:

III. Los municipios, con el concurso de los Estados cuando así fuere necesario y lo determinen las leyes, tendrán a su cargo

los siguientes servicios públicos:

- a) Agua potable y alcantarillado.
- b) Alumbrado público.
- c) Limpia.
- d) Mercados y centrales de abasto.
- e) Panteones.
- f) Rastro.
- g) Calles, parques y jardines.
- h) Seguridad pública y tránsito, e

i) Las demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socio-económicas de los municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Los municipios de un mismo Estado, previo acuerdo entre sus ayuntamientos y con sujeción a la ley, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos que les correspondan;

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que este se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las legislaturas de los Estados.

c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes locales no establecerán exenciones o subsidios respecto de las mencionadas contribuciones, en favor de personas físicas o

morales, ni de instituciones oficiales o privadas. Sólo los bienes del dominio público de la Federación, de los Estados o de los Municipios estarán exentos de dichas contribuciones.

Las legislaturas de los estados aprobarán las leyes de ingresos de los Ayuntamientos y revisarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egreso serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles.

V. Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

VII. El Ejecutivo Federal y los gobernadores de los Estados tendrán el mando de la fuerza pública en los municipios donde residieren habitual o transitoriamente.

VIII. Las leyes de los Estados introducirán el principio de la representación proporcional en la elección de los ayuntamientos de todos los municipios.

Las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los Estados con base en lo dispuesto en el artículo 123 de esta Constitución, y sus disposiciones reglamentarias.

IX. Derogada (D.O. 17 de Marzo de 1987).

X. Derogada (D.O. 17 de Marzo de 1987).

ARTÍCULO 116. El poder público de los Estados se dividirá,

PERIODICO OFICIAL



DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE PUEBLA

Director:
Lic. Marco Antonio Rojas Flores

Suplemento No. 1

Administrador:
Profr. Jesús Balbuena y Vivas

TOMO CCXIII

H. PUEBLA DE Z., VIERNES
20 DE DICIEMBRE DE 1974

Autorizado como correspondencia de 2da. clase
por la Dirección General de Correos con fecha
11 de noviembre de 1930.

NUMERO 50

DEPARTAMENTO EJECUTIVO DEL ESTADO SECCION DE LEYES LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.—H. Congreso del Estado.—Puebla.

GUILLERMO MORALES BLUMENKRON, Gobernador Interino del Estado Libre y Soberano de Puebla, a los habitantes del mismo sabed:

Que por la Secretaría del H. Congreso, se me ha dirigido el siguiente

DECRETO

EL H. XLV CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, APRUEBA LA SIGUIENTE:

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

ARTICULO 1.—Es de interés público el control por parte del Ejecutivo del Estado de todas las actividades relacionadas con el fraccionamiento de terrenos.

ARTICULO 2.—Se entiende por fraccionamiento toda participación de terrenos en los cuales se realicen obras de urbanización con el propósito de dividirlos en fracciones o lotes para su venta.

ARTICULO 3.—Se considera como fraccionamiento:

I.—La división de terrenos, por particulares que constituyan conforme a esta Ley fraccionamientos no sancionados por Autoridad competentes, antes de la fecha de vigencia del presente Ordenamiento.

II.—La división de terrenos en lotes, cuando para dar acceso a éstos se formen calles, privadas o se constituyan servidumbres de paso.

ARTICULO 4.—Las actividades reguladas por este capítulo, sólo podrán realizarse mediante autorizaciones expresadas del Ejecutivo del Estado, previos los estudios, dictámenes y requisitos que al efecto se establezcan, otorgadas las garantías requeridas y enterados los pagos de los derechos correspondientes.

ARTICULO 5.—Los fraccionamientos se clasifican dentro de los siguientes tipos:

I.—Habitacionales Urbanos de Primera.

II.—Habitacionales Urbanos de tipo medio.

III.—Habitacionales Urbanos de tipo popular.

IV.—Habitacionales Campestres.

V.—Campestres Turísticos.

VI.—Industriales.

ARTICULO 6.—Los fraccionamientos habitacionales serán destinados a la construcción de casas habitación de primera, de tipo medio o de tipo popular.

Podrá determinarse en ellos zonas destinadas a la erección de edificios de apartamentos, despachos o locales comerciales o de servicios, las que deberán ser aprobadas en el proyecto, sin que tales edificios puedan construirse fuera de dichas zonas predeterminadas.

ARTICULO 7.—Los fraccionamientos habitacionales de Primera tendrán las siguientes características:

I.—Los lotes deberán tener un frente mínimo de 10 metros y una superficie no menor de 300 metros cuadrados.

II.—Se destinará a espacios libres, cuando menos el 20% de la superficie de cada lote y la construcción deberá remeterse 6 metros del alineamiento a partir de su segundo nivel, limitándose a tres niveles las edificaciones, salvo el caso de las zonas de edificios a que se refiere el artículo anterior.

III.—Contarán con las obras mínimas de urbanización obligatorias siguientes:

a) Abastecimiento y red de agua potable con toma domiciliaria dotada de medidor con las características que al respecto señala la oficina técnica municipal que corresponda, el Organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección General de Obras Públicas del Estado a falta de aquellos.

b) Red de Alcantarillado y salida domiciliaria de albañal con descarga de 15 centímetros como mínimo.

c) Alumbrado Público de vapor de mercurio sobre postes metálicos y redes de distribución eléctrica para uso público y domiciliario, oculta.

d) Ductos de redes telefónicas.

e) Red de Distribución de gas doméstico.

f) Guarniciones y banquetas de concreto o de material durable y de fácil conservación.

g) Pavimentación de concreto asfáltico de primera calidad.

h) Arbolado de calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

i) Placas de nomenclatura de primera calidad y señalamientos de tránsito en los cruces de las calles conforme a lo que sobre el particular determinen las autoridades competentes según la materia.

j) Paradas de autobuses y estacionamiento de vehículos en los Centros Comerciales.

ARTICULO 8.—Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio tendrán las características siguientes:

I.—Los lotes deberán tener un frente mínimo de 8 metros y una superficie cuando menos de 160 metros cuadrados.

II.—Se destinará a espacios libres una superficie no menor de 20% del de cada lote y la construcción se limitará a tres niveles, salvo el caso de las zonas de edificios a que se refiere el artículo 6,

III.—Las obras de urbanización que en seguida se mencionan, que tendrán el carácter de obligatorias:

a) Abastecimiento y red de agua potable con tomas domiciliarias dotada de medidores, con las características que señale la Oficina Técnica Municipal, o el Organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección de Obras Públicas del Estado a falta de aquellos.

b) Red de alcantarillado y salida domiciliaria de aseo con descarga de un diámetro mínimo de 15 centímetros.

c) Alumbrado Público mercurial sobre postes de concreto y red de distribución para uso domiciliario.

d) Ductos de redes telefónicas.

e) Guarniciones y banquetas de concreto.

f) Pavimentación asfáltica de primera calidad.

g) Arbolado en calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

ARTICULO 9.—Los fraccionamientos habitacionales de tipo popular tendrán las características siguientes:

I.—Los lotes tendrán un frente mínimo de 6 metros y una superficie no menor de 120 metros cuadrados destinándose a espacio libre una superficie no menor del 20% del de cada lote y la construcción se limitará a tres niveles, salvo el caso de las zonas de habitación vertical a que se refiere el artículo 6.

II.—Las obras de urbanización obligatoria que a continuación se mencionan:

a) Abastecimiento y red de agua potable con toma domiciliaria dotada de medidor para agua, conforme a las características que señale la Oficina Técnica Municipal que corresponda, el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema, o la Dirección General de Obras Públicas a falta de aquellos.

b) Red de alcantarillado con salida de aseo con descarga domiciliaria, de 15 centímetros como mínimo.

c) Red de electrificación para uso doméstico.

d) Alumbrado Público.

e) Guarniciones y banquetas.

f) Pavimento asfáltico económico o empedrado de las calles.

g) Arbolado en calles, jardinería y ornato en los espacios reservados para jardines públicos municipales.

h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

Las casas que se construyan en fraccionamientos de este tipo, y los lotes en que se edifiquen, quedarán incorporadas, sin formalidad alguna, al régimen jurídico del patrimonio de familia, siempre y cuando su valor en conjunto no llegue a tres mil días del salario mínimo general de la zona económica en que estén ubicados, sea el único inmueble de la propiedad del jefe de la familia y esté ocupado por ella. Solamente podrán ser embargadas o sujetas a juicio hipotecario, por deudas provenientes del pago de sus contribuciones o del precio del lote de terreno o de la construcción sobre él edificada.

ARTICULO 11.—Los fraccionamientos habitacionales campestres son aquellos que se encuentran localizados fuera del perímetro urbano que para las poblaciones del Estado señale la Tesorería General del Estado para los efectos del Impuesto Predial o el Plan Regulador, en caso de existir éste; erigidos para centros habitacionales, aún cuando podrán ser destinados a explotación agropecuaria siempre que reúnan las condiciones específicas, que impone el código sanitario.

ARTICULO 11.—Los fraccionamientos habitacionales campestres tendrán las características siguientes:

I.—El frente mínimo de los lotes será de 20 metros y la superficie total no menor de 800 metros cuadrados.

II.—Se destinará a espacios libres, cuando menos el 60% de la superficie de los lotes y las construcciones, deberán remeterse 6 metros del alineamiento.

III.—Deberán contar, cuando menos con las obras de urbanización siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria dotada de medidor conforme a las características que señale la Oficina Técnica Municipal que corresponda, el organismo que tenga a su cargo la operación del sistema o la Dirección General de Obras Públicas del Estado en caso de no existir aquellos.

b) Red de alcantarillado con salida de albañal de treinta centímetros como mínima, o fosas sépticas cuando la construcción de aquella resulte incosteable a juicio de la Dirección de Obras Públicas.

c) Red de Electrificación para uso doméstico y alumbrado.

d) Guarniciones y Banquetas.

e) Pavimentación o empedrado.

f) Arbolado en calles.

g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

ARTICULO 12.—Los fraccionamientos campestres-turísticos son, los que alejados de los centros urbanos y que no participen de servicios públicos urbanos, tengan como característica esencial que la extensión de sus lotes sea de cinco mil metros cuadrados como mínimo. Estos fraccionamientos, únicamente podrán ser autorizados por el Ejecutivo del Estado quien en el acuerdo respectivo precisará las condiciones sanitarias y los servicios públicos que deban satisfacer para propiciar su desarrollo.

ARTICULO 13.—Los fraccionamientos industriales deberán estar ubicados en las zonas previstas en los planes de desarrollo municipal, ajustándose a la Ley para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental y sus Reglamentos.

ARTICULO 14.—Los fraccionamientos industriales tendrán las características siguientes:

I.—Sus lotes no podrán tener un frente menor de 15 metros ni una superficie inferior a 600 metros cua-

drados, y las construcciones de más de 3 metros de altura deberán remeterse 6 metros del alineamiento.

II.—Las obras mínimas de urbanización obligatoria a que se refiere la fracción VII del artículo 36 de la Ley de Fomento Industrial y de Protección de Conjuntos, Parques, Corredores y Ciudades Industriales del Estado.

ARTICULO 15.—Las calles de los fraccionamientos se construirán de conformidad con las características determinadas por la función de cada una de ellas, dentro de los planes viales municipales y la clasificación siguiente:

I.—Arterias de gran volumen de circulación, destinadas para el tránsito de toda clase de vehículos en forma fluida y con un mínimo de obstrucciones. Los derechos de vía de estas arterias, se integrarán con las secciones necesarias para satisfacer dichos volúmenes, dos vías laterales de baja velocidad para dar acceso a los lotes y las áreas que se requieran para el diseño de las intersecciones.

Las características geométricas de dichas avenidas serán determinadas por las Oficinas Técnicas de los Ayuntamientos, y a falta de las mismas, por la Dirección General de Obras Públicas o los Organismos de Planificación del Estado.

II.—Calles principales, destinadas al tránsito de vehículos de las calles locales hacia las arterias de gran volumen; estas calles pueden servir de acceso a los lotes de los fraccionamientos; su ancho mínimo entre alineamiento será de 20 metros y las banquetas tendrán cuando menos 2.40 metros de ancho.

III.—Calles locales, son las destinadas a dar acceso a los lotes de los fraccionamientos, su ancho será cuando menos de 15 metros en los fraccionamientos habitacionales de primera, de 13 metros en los de tipo medio y de 12 metros en los de tipo popular y campestre. Las privadas y los retornos no podrán tener una longitud mayor de 80 metros, salvo cuando las condiciones topográficas lo justifiquen.

IV.—Las calles de los fraccionamientos industriales tendrán un ancho de 20 metros cuando menos entre los alineamientos.

V.—Los andadores servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, y tendrán cuando menos, 8 metros de ancho entre alineamiento y una longitud máxima de 80 metros.

La reserva de superficie de terreno que afecte áreas del fraccionamiento para integrar el sistema vial de las ciudades comprende, no solo los derechos de vía pública que correspondan a las calzadas, sino las áreas de complemento para resolver las intersecciones entre vías que se cruzan o se conectan, ya sea, mediante glorietas u otros dispositivos de diseño vial.

Consecuentemente, cuando en un predio en el que se pretenda construir un fraccionamiento, se localice un derecho de vía o sus áreas de complemento, debe aplicarse lo dispuesto por el artículo 18 de la presente Ley.

Cuando las autoridades competentes proyecten construir una arteria de alta velocidad, que cruce uno o más fraccionamientos que estén por eruirse, los lotes podrán tener acceso directo a ella. Deberán existir invariablemente calles laterales de baja velocidad.

ARTICULO 16.—Cuando las arterias de gran volumen y las calles principales tengan cruzamiento con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, éstas, requerirán un proyecto para su aprobación por el Ayuntamiento que corresponda, previa consulta de la Autoridad competente en cada caso.

ARTICULO 17.—Ninguna de las calles de un fraccionamiento que se proyecte, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier calle de las ciudades, podrá tener un ancho menor que aquélla, y si la calle que se continúa fuera de menor ancho que la mínima señalada por esta Ley, la prolongación que constituya la nueva obra, deberá tener siempre las mismas medidas señaladas por este ordenamiento.

ARTICULO 18.—Cuando por razones de planificación, según el plan regulador que corresponda, o a falta de éste a juicio del Ayuntamiento se requieran calles con anchura superior a 30 metros, la superficie que exceda de esa medida, será descontada de aquellas que

el fraccionador debe donar al municipio en términos de los artículos 32, Fracción V y 33 de la presente Ley.

ARTICULO 19.—Cuando para la realización de un fraccionamiento se careciere de desfogue para las aguas negras o para éstas y las pluviales, o fuese insuficiente el colector o colectores cercanos a los cuales puedan desahogarse los desechos del nuevo Fraccionamiento, la Oficina Técnica Municipal que corresponde o la Dirección General de Obras Públicas del Estado, en caso de no existir aquella, fijarán as Obras necesarias para:

- a) Obligar la conducción hasta el colector insuficiente.
- b) Exigir la conducción oculta hacia cauces naturales de desfogue.
- c) O bien la conducción hasta la planta de tratamiento de aguas negras, cuyo costo tendrá, que cubrir el fraccionador.

ARTICULO 20.—Sólo en los Fraccionamientos Campestres y Campestres-Turísticos referidos en los Artículos 10 y 12 de esta Ley, podrá permitirse la construcción de fosas sépticas, siempre y cuando, el alcantarillado resulte incoesteable a juicio de la Dirección General de Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 21.—Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes, y estará obligado además a costear las obras necesarias para resolver los cruces de los nuevos ductos con los existentes.

ARTICULO 22.—Si se llegare a causar daño o deterioro en las obras o instalaciones existentes, durante la ejecución de las que se realizaren para el nuevo fraccionamiento, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción de la Oficina Técnica Municipal que corresponda o de la Dirección General de Obras Públicas del Estado, en caso de no existir aquélla.

Para este efecto, el Ayuntamiento respectivo, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, fijará un plazo para que tales reparaciones queden terminadas, y si llegado el plazo el fraccionador responsable no

hubiere concluido tales reparaciones, podrá el Ayuntamiento proceder a su ejecución por su cuenta y posteriormente hacer efectivo el importe de dichas obras por medio del procedimiento administrativo de ejecución o facultad económico coactiva.

ARTICULO 23.—No se autorizará ningún fraccionamiento urbano, hasta que los fraccionadores hayan realizado las obras de intercomunicación necesarias, entre el predio en el que se pretende hacer aquél y otras zonas urbanizadas, y que se estimen convenientes de acuerdo con el plan regulador de las poblaciones o con estudios urbanísticos hechos por la Oficina Técnica del Municipio que corresponda, o por cualquier otro organismo oficial de planificación.

ARTICULO 24. — Cuando sea necesario realizar obras de enlace de un fraccionamiento en proyecto a otras zonas, ya urbanizadas, y no se cuente con la anuencia de los propietarios de los terrenos, al través de los cuales tengan que realizarse las obras, el Ejecutivo del Estado gestionará la expropiación de las superficies que se requieran si así lo exigiera la utilidad pública, la que será determinada mediante dictamen que al respecto rindan técnicos en la materia, quedando el fraccionador obligado, en su caso, a urbanizarla totalmente a su costa y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

ARTICULO 25.—Se prohíbe realizar obras de fraccionamiento en los lugares vedados por las autoridades competentes, según las normas de zonificación; o en zonas insalubres, inundables o pantanosas, a no ser, que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, de acuerdo con las indicaciones de la Oficina Técnica Municipal, o Federal, que corresponda, o la Dirección de Obras Públicas del Estado en caso de no existir aquélla.

ARTICULO 26.—En toda área destinada a la construcción de un fraccionamiento, deben considerarse zonas mínimas de donación, conforme lo establece el artículo 31 de esta Ley, las que deberán ser entregadas al Municipio respectivo para ubicar en ellas Escuelas, Mercados Públicos y demás servicios de carácter municipal. Dentro de dichas áreas, quedarán comprendidas las que se destinen a jardines públicos, mismas que deberán ser construidas por el fraccionador.

ARTICULO 27.—Se prohíbe la subdivisión de los lotes que integran un fraccionamiento, en superficies menores a las señaladas en los artículos 7 fracción I, 8 fracción I, 9 y 11 fracción I y 12 de esta Ley. En consecuencia, se prohíbe celebrar operaciones de Traslado de Dominio sobre estas fracciones, y los encargados de la Oficina del Registro Público de la Propiedad negarán la inscripción relativa.

ARTICULO 28.—Los Ayuntamientos y Dependencias Municipales se abstendrán de expedir permisos de construcción, aún las de tipo provisional, en lotes de fraccionamientos con dimensiones menores, en contravención a lo dispuesto por esta Ley.

ARTICULO 29.—Todas las obras de urbanización que deben ser ejecutadas en los fraccionamientos, se ajustarán a las especificaciones y normas de calidad que dicte la Dirección de Obras Públicas del Estado; pero además, deberán observarse las reglas siguientes:

a) Acatar las normas del plan regulador, en caso de existir éste, o las que dicten los Organismos de Planificación autorizados por la Ley.

b) Tratándose de obras relativas a abastecimiento y red de agua potable, alcantarillado, colectores y plantas de tratamiento de aguas negras, los proyectos y especificaciones respectivos, deberán ser necesariamente autorizados por la Gerencia en el Estado de la Secretaría de Recursos Hidráulicos.

c) Tratándose de obras que integren la red de electrificación para uso doméstico y alumbrado público, los proyectos y especificaciones respectivos, deberán ser necesariamente autorizados por la Comisión Federal de Electricidad.

d) Tratándose de obras de redes telefónicas y de gas doméstico los proyectos y especificaciones respectivos deberán ser autorizados por los organismos encargados de suministrar dichos servicios.

ARTICULO 30.—La autorización para construir Unidades Habitacionales, su ubicación, instalaciones y servicios, zonificación de áreas de donación espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos, se otorgará aplicando las disposiciones de la presente Ley en lo conducente. La Oficina Técnica del Ayuntamiento que corresponda, o la Dirección General de Obras Pú-

únicas del Estado, a falta de aquélla, deberán fundar técnicamente las modalidades especiales que se impongan a tal autorización.

ARTICULO 31.—Cuando los lotes de un fraccionamiento autorizado e inscrito en el Registro Público hayan sido valuados por la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General del Estado conforme al artículo 195 del Código Fiscal, la empresa fraccionadora podrá solicitar reducción del impuesto al Gobernador del Estado quien le concederá total o parcialmente siempre que el fraccionador acepte cumplir las obligaciones que en materia de promoción de ventas, construcción de casas para venta al público y cooperación para Obras Públicas, se le impongan en la resolución respectiva. Esta franquicia conservará su vigencia tratándose de los lotes no vendidos o no comprometidos en venta, por el tiempo que lo establezca la resolución y se cumplan las obligaciones mencionadas.

CAPITULO SEGUNDO

De las Obligaciones de los Fraccionadores

I.—Costear, por su cuenta, las obras de urbanización de la superficie que pretendan fraccionar.

II.—Contribuir, a la construcción de redes colectoras, en la forma y términos que señala la presente Ley o las Leyes de Ingresos Municipales.

III.—Contribuir, en la forma y términos que señale el Ejecutivo del Estado, para la construcción de instalaciones escolares en la zona que previamente determine el Ayuntamiento que corresponda. Estando facultado el propio Ejecutivo, para establecer las modalidades de esta contribución, en función a la importancia y tipo de fraccionamiento.

IV.—Instalar, en las principales vías de acceso al fraccionamiento un plano de todo el fraccionamiento en materiales sólidos, que contenga la nomenclatura y ubicación de los lotes, mismo que deberá ser visible a cualquier hora.

V.—Ceder a título de donación gratuita al Municipio que corresponda la ubicación del fraccionamiento, las superficies del mismo, que serán destinadas ex-

clusivamente a Parques, Mercados, Escuelas, Puestos de Policía y otros servicios públicos similares, así como las de calles y avenidas.

VI.—Cubrir, a la Tesorería Municipal que corresponda, el importe de los derechos que se causen conforme a la Ley de Ingresos respectiva, que deriven por la aplicación de la presente Ley.

ARTICULO 33.—La donación a que se refiere la Fracción V del Artículo anterior, deberá realizarse en los términos siguientes:

I.—Tratándose de fraccionamientos habitacionales, la donación comprenderá el 15% de la superficie neta de la mismas, este porcentaje puede ser reducido por el Ejecutivo del Estado cuando de acuerdo con el proyecto del fraccionamiento las superficies donadas sean mayores a las que filien las necesidades reales del municipio: el Ejecutivo, podrá acordar, que a cambio de reducción en el porcentaje, el fraccionador coopere en mayor proporción con la construcción de Escuelas según lo establece la Fracción III del artículo 32 de esta Ley.

II.—En los casos de fraccionamientos campestres, destinados a granjas de explotación agropecuaria, la donación será del 7.5% de la superficie neta.

III.—En los fraccionamientos industriales, la donación será del 10% de la superficie neta.

ARTICULO 34.—Cuando, en los casos a que se refiere el artículo anterior, al aplicar los porcentajes de donación al total neto de la superficie, resultaran áreas menores de las mínimas utilizables para las obras públicas correspondientes, el Ejecutivo del Estado podrá establecer las modalidades que juzgue más convenientes a los requerimientos de los servicios públicos.

ARTICULO 35.—Salvo el caso previsto por el artículo 18 de la presente Ley, el cálculo de la superficie neta, para los efectos del artículo anterior, se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la destinada a vías públicas.

ARTICULO 36.—Corresponderá en todo caso al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Dirección Ge-

neral de Obras Públicas del mismo, determinar la ubicación de la superficie de terreno que se le deba donar a los Ayuntamientos, en términos de los artículos 32, Fracción V y 33 de esta Ley, debiendo, al hacer tal determinación, procurar que se llenen las necesidades comunes de los usuarios del mismo fraccionamiento. En el caso de que el fraccionamiento tenga una área que conste de varias secciones, la legalización de los terrenos destinados a fines y servicios públicos, se hará distribuyendo en cada una de dichas secciones las superficies para tales servicios.

La ubicación de las áreas de donación, dentro del fraccionamiento, podrá ser propuesta por el fraccionador al someter sus planos proyectos para autorización ante la Dirección de Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 37.—Si el fraccionamiento se localiza en la jurisdicción de dos o más municipios, la donación, a que se refieren los artículos anteriores, se hará en forma proporcional.

ARTICULO 38.—Salvo causas de fuerza mayor, que serán apreciadas discrecionalmente por el Ejecutivo del Estado, las obras de urbanización deberán quedar totalmente concluidas dentro de los plazos que se fijen, incurriendo los fraccionadores, en las sanciones que establece la presente Ley, en caso de incumplimiento.

ARTICULO 39.—Será obligatorio para el fraccionador, antes de iniciar las obras de urbanización, comparecer con los representantes legales del Ayuntamiento que corresponda, ante el Notario Público respectivo, para otorgar la escritura en la que se establezca lo siguiente:

I.—El perfeccionamiento de la donación a título gratuito de las vías públicas y demás superficies que se destinen a servicios públicos, tal y como lo establecen los artículos 32 Fracción V y 33 de esta Ley, especificando el destino que se dará a los terrenos donados, otorgándoles el carácter de inalienables e imprescriptibles que tendrán en lo sucesivo.

II.—La aceptación formal del fraccionador de la obligación a su cargo de ejecutar las obras de urbanización, sujetándose estrictamente al proyecto definitivo del fraccionamiento, según las especificaciones relativas:

de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir todas las obligaciones que a su cargo establezca la presente Ley, así como dar cumplimiento a las responsabilidades por él contraídas.

III.—La declaración de haberse constituido las garantías y hechos los pagos a que se refiere la presente Ley y la de Ingresos Municipales que corresponda.

IV.—La imposibilidad jurídica por parte del fraccionador o de terceros adquirentes, de subdividir los lotes en dimensiones menores que las establecidas por esta Ley, así como las limitaciones de espacio que deben quedar libres de construcción, las que serán objeto especial de registro para que surtan sus efectos contra terceros.

ARTICULO 40.—El costo que demande el otorgamiento de la escritura a que se refiere el artículo anterior, será a cargo del fraccionador.

CAPITULO TERCERO

De las Obligaciones de los Propietarios de Lotes

ARTICULO 41.—En todos los fraccionamientos del Estado, los propietarios de lotes con o sin construcción, procurarán la conservación de los árboles plantados en la vía pública y prados, que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como, las demás plantas de ornato y los pavimentos y jardines de sus respectivas banquetas.

ARTICULO 42.—Los adquirentes de los lotes de fraccionamientos, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, y a falta de éstas, las normas que dicte el Ayuntamiento respectivo, previa consulta técnica a la Dirección de Obras Públicas del Estado, observándose en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

ARTICULO 43.—Es obligación de los adquirentes de lotes de fraccionamientos, respetar las limitaciones de dominio referente a la no subdivisión de dichos lotes, en superficies menores que las autorizadas por esta Ley,

y a respetar las superficies libres que están obligados a dejar en términos de la presente Ley.

CAPITULO CUARTO

De las Obligaciones de los Ayuntamientos

ARTICULO 44.—Una vez que en un fraccionamiento, hayan sido enajenadas a terceros el ochenta por ciento de las áreas destinadas a su venta, o antes, si así lo estima oportuno el Ayuntamiento que corresponda, recibirá las obras de urbanización mediante acta autorizada ante Notario Público, y se hará cargo, en lo sucesivo, de la prestación de los servicios municipales que, hasta entonces, habrán sido prestados y mantenidos en buen estado por el fraccionador.

Lo anterior se entiende, sin perjuicio de que subsistan las responsabilidades del fraccionador en los términos del capítulo séptimo de la presente Ley.

ARTICULO 45.—El Ayuntamiento respectivo tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de las superficies de terreno donadas por el fraccionador, programando el efecto, la construcción de Escuelas, Parques, Jardines, Mercados y demás edificios de servicios públicos y sociales que hubieran sido propuestos en el Proyecto definitivo, respetando en todo tiempo las características de inalienables e imprescriptibles.

ARTICULO 46.—Asimismo, el Ayuntamiento que corresponda hará del conocimiento de todas las Dependencias centralizadas, que presten servicios públicos, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

ARTICULO 47.—En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo 45, el Ayuntamiento respectivo está obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes que le pertenezcan, procurando, evitar se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, y mantenerlos provisionalmente como Jardines.

CAPITULO QUINTO

De los Procedimientos

ARTICULO 48.—La autorización de las actividades a que se refiere el artículo primero de la presente Ley, sólo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras, y que se encuentre en posesión de los mismos.

ARTICULO 49.—No se dará trámite alguno a las solicitudes de autorización que no vayan acompañadas de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad a que correspondan, y de la prueba, que acredite la posesión jurídica actual de los terrenos, que deberán consistir, en diligencia de jurisdicción voluntaria ante autoridades judiciales competentes, que incluyan el apeo y deslinde de tales terrenos.

ARTICULO 50.—En caso de que el solicitante se dedique a fraccionar o urbanizar terrenos que no sean de su propiedad, a la solicitud respectiva, deberán acompañarse los contratos que haya celebrado con los propietarios de los terrenos, así como la manifestación expresa de asumir la responsabilidad en la ejecución de las obras a que se refiere esta Ley, responsabilidad que tendrá el carácter de solidaria y conjunta con los propietarios de los terrenos.

ARTICULO 51.—La solicitud se formulará por escrito en diez tantos, sin perjuicio de que, si fuera necesario, se requiera posteriormente al interesado mayor número de copias.

ARTICULO 52.—La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá acompañarse de planos proyecto elaborados por Profesionista legalmente autorizado para ejercer, en los que se expresen:

I.—La ubicación exacta de los terrenos en el Municipio a que pertenezcan.

II.—Sus medidas, colindancias y superficies.

III.—Los ángulos interiores del polígono de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices.

IV.—En su caso debidamente demarcados, los diversos predios que entren en la composición total del área que se pretenda urbanizar.

V.—Levantamiento topográfico, con curvas de nivel de 1 metro de equidistancia, a menos que se trate de fraccionamientos campestres de explotación agropecuaria, en cuyo caso, la altimetría puede ser normada por la Oficina Técnica Municipal que corresponda, sin perjuicio de lo que requieran las normas de la Secretaría de Recursos Hidráulicos para los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado.

VI.—Plano de conjunto Escala: 1:5,000 marcando la distancia exacta a zonas urbanizadas, este plano de conjunto deberá relacionar el proyecto del fraccionamiento con las directrices del plan regulador, y si no lo hubiere, el fraccionador por su cuenta deberá realizar un estudio urbanístico del área aledaña al fraccionamiento.

VII.—Plano proyecto Escala: 1:2,000 señalando:

- a) Su zonificación interior.
- b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación.
- c) Las áreas destinadas a calles señalando sus características y secciones.
- d) Las áreas propuestas para donación y su posible uso.
- e) Proposición de la nomenclatura y señalamientos de tránsito.

VIII.—Las instalaciones propias del fraccionamiento, y las descripciones correspondientes.

IX.—Fuentes de aprovisionamiento de agua potable y los sitios de descargo de la red de drenaje.

X.—Autorización de los organismos que controlan los diferentes servicios públicos.

XI.—Memoria descriptiva del Proyecto que deberá contener:

Clasificación del Fraccionamiento, Normas y Calidad de las obras, especificaciones y Presupuestos y Proyecto de reglamentación de las restricciones propias.

XII.—En el caso de que las obras pretendan ejecutarse en diferentes etapas sucesivas, plano que las señale.

ARTICULO 53.—La solicitud respectiva será presentada en la Secretaría del Ayuntamiento que corresponda, de la cual y de sus anexos se reservará copia para la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para dar cumplimiento al artículo 193 del Código Fiscal. El Presidente Municipal revisará la solicitud para comprobar que han sido cumplidos todos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, requiriendo, en su caso, del interesado, que subsane las omisiones dentro de un plazo de quince días durante el cual no se le dará trámite.

ARTICULO 54.—Dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud o en que se subsanen las omisiones, el Presidente Municipal la enviará con sus anexos en cinco tantos al Ejecutivo del Estado a fin de que se turne para su estudio a la Dirección General de Obras Públicas y, la diversa copia a que se refiere el artículo anterior, a la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para los efectos correspondientes.

ARTICULO 55.—La Dirección General de Obras Públicas del Estado, dentro de un término máximo de 30 días, siguientes a la fecha en que reciba la solicitud y sus anexos, emitirá opinión debidamente fundada sobre la conveniencia o inconveniencia de otorgar la autorización, debiendo tomar en consideración el contenido del plan regulador de la zona, las disposiciones del Código Sanitario y de sus Reglamentos, la opinión de la representación en el Estado de la Secretaría de Recursos Hidráulicos y de la Autoridad Municipal que corresponda, de satisfacer los servicios públicos de agua y drenaje al nuevo fraccionamiento. En el mismo dictamen se determinará el monto del 1.5% del Presupuesto total de las obras de urbanización, que en términos de esta ley, deberá cubrir el fraccionador a la Tesorería Municipal respectiva por concepto de derechos de supervisión.

ARTICULO 56.—En caso de no existir plan regulador en la ciudad en la que se proyecte el fraccionamiento, el fraccionador deberá costear el estudio urbanístico correspondiente.

ARTICULO 57.—Dentro de los diez días siguientes a la presentación del Dictamen a que se refiere el artículo 55, el Ejecutivo del Estado emitirá Resolución concediendo o negando la autorización respectiva; siendo requisito previo para el otorgamiento de dicha autorización, que el fraccionador constituya una garantía equivalente al diez por ciento del importe de los Derechos de supervisión que dicho precepto establece.

ARTICULO 58.—Otorgada la autorización solicitada, el interesado deberá constituir ante la Tesorería Municipal que corresponda, a fin de garantizar que llevará a cabo la construcción de las obras autorizadas, y el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden garantía equivalente al 20% del valor total de las obras que se autoricen. Si la garantía exigida se hace consistir en depósito en efectivo, aquélla será reducida al 10% del valor de la obra autorizada.

ARTICULO 59.—La garantía otorgada en términos del artículo anterior, no podrá cancelarse hasta transcurrido el término a que se refiere la Fracción I del Artículo 61 de esta Ley.

ARTICULO 60.—La Dirección General de Obras Públicas del Estado, fijará las normas generales del Proyecto definitivo del Fraccionamiento, el cual deberá comprender los siguientes elementos:

I.—Plano de Conjunto, Escala 1:5,000, que contenga todas las intercomunicaciones del fraccionamiento con otras zonas urbanizadas.

II.—Plano de vialidad, Escala 1:2,000, marcando:

- a) El trazo de los ejes de las vías públicas entrelazadas geométricamente a los linderos del terreno.
- b) Los ángulos de intersección de los ejes.
- c) Distancia entre ejes.
- d) Las secciones principales de las calles.

III.—Plano de lotificación Escala 1:2,000, que indique:

- a) División de manzanas y lotificación con la clave que marque la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General del Estado.
- b) Zonificación interna.
- c) Areas de donación.
- d) Nomenclatura.
- e) Arbolado.

IV.—Planos de manzanas Escala 1:5,000 conteniendo:

- a) La nomenclatura catastral previamente asentada.
- b) Medidas y superficie de cada lote.

V.—Plano proyecto detallado y planilla de cálculo de red de distribución de agua potable, indicando: fuente de suministro, captación, conducción, distribución, y en su caso, sistema de potabilización; si la fuente de suministro es por pozo profundo, deberán indicarse los detalles de éste.

VI.—Plano proyecto detallado y planilla de cálculo de la red de saneamiento y alcantarillado, indicando: punto de desfogue y aprecio de humedad y, en su caso, sistema de tratamiento de aguas negras.

VII.—Plano proyecto y memoria detallada de los sistemas de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

VIII.—Presupuesto y especificaciones de las diversas obras de urbanización.

IX.—Calendario de obras que deberá observar el fraccionador, y plazos máximos en que deberán quedar concluidas.

ARTICULO 61.—Conjuntamente a los elementos que integran el proyecto, se deberán incluir:

I.—La aceptación del fraccionador de cumplir, en el tiempo que determine la Dirección General de Obras Públicas del Estado, con la terminación total de las obras de urbanización; y el término durante el cual, después de concluidas las obras del fraccionamiento o las etapas en que se realizaron, queda el fraccionador obligado a reponer las que presente defectos ocultos de construcción; este plazo en ningún caso podrá ser menor a dos años.

II.—El señalamiento de la garantía que se asigne al fraccionador, tanto para garantizar la ejecución de las obras durante el plazo de construcción, como la que debe constituir una vez concluidas para responder por los defectos ocultos que resulten a las mismas.

ARTICULO 62.—La resolución aprobatoria del proyecto que emita el Ejecutivo del Estado, tendrá carácter definitivo y deberá darse a conocer al solicitante, a la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General, a la Oficina del Registro Público de la Propiedad General, al Ayuntamiento y a las Dependencias encargadas de los servicios públicos.

CAPITULO SEXTO

De la Ejecución de las Obras

ARTICULO 63.—En ningún caso se autorizará la iniciación de las obras de urbanización, antes de que el fraccionador hubiere otorgado la Escritura Pública a que se refiere el artículo 39 de la presente Ley, constituidas las garantías, y enterados los pagos a que se refiere esta Ley y las Leyes de Ingresos respectivas.

ARTICULO 64.—La ejecución del Proyecto definitivo del fraccionamiento, se hará bajo la supervisión de la Oficina Técnica Municipal que corresponda o de la Dirección General de Obras Públicas del Estado, a la falta de aquélla, y con la responsabilidad directa de Ingeniero o Arquitecto con Título legalmente expedido y registrado.

ARTICULO 65.—El Ayuntamiento que corresponda, tendrá en todo tiempo la facultad de designar Inspectores Técnicos que vigilen la ejecución de las obras, y se cercioren de que se cumplen con todas y cada una

de las especificaciones del Proyecto definitivo del fraccionamiento.

ARTICULO 66.—Cuando existan razones técnicas, debidamente fundadas con vista en el desarrollo de las obras, para modificar el Proyecto definitivo con las especificaciones del mismo, deberá el fraccionador proponer por escrito al Ejecutivo del Estado tales modificaciones para que el propio Ejecutivo acuerde definitivamente, mediante resolución fundada, previo dictamen de la Dirección General de Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 67.—Cuando las obras de urbanización haya de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera etapa previamente aprobada, la que deberá concluirse íntegramente de tal manera, que sea autosuficiente en todos los servicios programados; prosiguiendo a la realización de la segunda etapa en las mismas condiciones.

ARTICULO 68.—Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves en las especificaciones del Proyecto, el Ayuntamiento competente informará al Ejecutivo del Estado, para efectos de la imposición de las sanciones que correspondan.

ARTICULO 69.—Tratándose de violaciones que no sean graves y substanciales, el proyecto definitivo, se impondrá al fraccionador infractor la sanción que proceda, sin perjuicio de mandar suspender provisionalmente las obras.

ARTICULO 70.—Al quedar concluidas las obras de urbanización de un fraccionamiento y aprobadas por la Dirección General de Obras Públicas del Estado, esta Dependencia lo hará del conocimiento de la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz de la Tesorería General para los fines de valuación a que se refiere el artículo 195 del Código Fscal, y del Ayuntamiento respectivo para los demás efectos fiscales que procedan.

ARTICULO 71.—Cuando los propietarios de otros predios cercanos a un fraccionamiento, pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de éste, estarán obligados a colaborar con el Ayuntamiento en los términos que marque la Ley de Ingresos Municipales respectiva.

CAPITULO SEPTIMO

De las Prohibiciones y Sanciones

ARTICULO 72.—Para poder vender al público los lotes en los fraccionamientos de que se ocupe esta Ley, se requieren indispensablemente como supuestos previos los siguientes:

I.—Que se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización de la totalidad del fraccionamiento o de la etapa que se ponga a la venta, y que las mismas hubieren sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo.

II.—Que se haya hecho publicación en cualquiera de los periódicos diarios de la capital o en el que se edite en la cabecera municipal que corresponda, por dos veces consecutivas, con intervalo de cinco días, de la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y de la constancia extendida por el Ayuntamiento respectivo, de que se haya cumplido con todas y cada una de las exigencias que se establecen en este artículo, previo dictamen al respecto de la Dirección de Obras Públicas del Estado.

III.—Que se protocolice, ante Notario Público, los antecedentes, titulares y documentos oficiales del fraccionamiento, concluyendo con la descripción detallada de los linderos y colindancias, así como su número, de cada una de las manzanas que lo componen, indicando cuántos lotes hay en ellas, o bien cuál sea su destino, debiendo integrarse con los planos generales del fraccionamiento y particulares de cada manzana. La protocolización, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con la amplitud marginal necesaria para poner las notas que correspondan, al realizarse la venta de los lotes de que se trate, debiendo quedar en el archivo del propio Registro Público un testimonio de la escritura, con todos sus planos incorporados.

Las operaciones ejecutadas en contravención de este artículo quedarán viciadas de nulidad absoluta.

ARTICULO 73.—Los Notarios Públicos en ejercicio, no autorizarán escrituras públicas ni certificarán ratificaciones de firmas en las privadas, en las cuales se

consignen operaciones que contravengan lo dispuesto en el artículo anterior.

Los funcionarios o empleados que violen las prohibiciones anteriormente establecidas, serán sancionados con multas de \$5,000.00 a \$25,000.00, la que será impuesta por el Ejecutivo del Estado. En caso de reincidencia serán destituidos del cargo.

ARTICULO 74.—Si se hubieran ejecutado por el fraccionador o por otras personas, obras en contravención con las especificaciones y normas señaladas por el Ejecutivo del Estado, al autorizar el Proyecto definitivo del fraccionamiento, el fraccionador, o quien hubiere ejecutado estas obras, estará obligado a destruirlas por su cuenta en la medida que ello fuere necesario, previo dictamen de la Dirección General de Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 75.—Cuando habiendo vencido los plazos establecidos para la realización de un fraccionamiento, o de una etapa convenida, el fraccionador no concluya las obras de urbanización, podrá el Ejecutivo del Estado ordenar que el Ayuntamiento que corresponda, tome las obras a su cargo, disponiendo para ello de las garantías constituidas al efecto y, si las mismas resultaren insuficientes, requerirá al fraccionador por el pago de la diferencia entre las garantías otorgadas y el monto de las obras faltantes, y de no efectuarlo éste, dentro de los cinco días, se procederá a la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución, señalando para su embargo y remate en su caso, los terrenos del fraccionamiento, bastantes a cubrir dicha diferencia, y pagar con su producto lo necesario hasta la debida conclusión de las obras. Los créditos que por este concepto se constituyan tendrán carácter de preferente.

ARTICULO 76.—Cuando un fraccionador realice las actividades a que se refiere el artículo tercero de esta Ley, sin estar satisfecho los requisitos previstos en el artículo 72, el Ejecutivo del Estado deberá adoptar las siguientes medidas:

I.—Suspensión inmediata de las obras que se estuvieren ejecutando.

II.—Advertir al público en general, empleando los medios publicitarios que consideren más el caso, sobre

la ilicitud de las actividades realizadas, exigiendo a la persona infractora el reembolso de los gastos que se hubieren erogado para destruir las obras indebidas y para verificar la publicidad antes mencionada,

III.—En el caso de que no estuvieran cubiertas las obligaciones fiscales previstas en esta Ley u otras aplicables y que sean a cargo del fraccionador, proceder en los términos del artículo 75 de esta Ley.

ARTICULO 77.—La compraventa de terrenos vendidos a plazo de fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado, para la construcción de casas habitación, y la compraventa a plazo de casas habitación tendrá las siguientes modalidades:

I.—Podrán otorgarse en documento privado, que se elevará a escritura pública al concluir de pagarse el precio y, en todo caso, cuando alguna de las partes lo solicite. El contrato así otorgado, producirá sus efectos jurídicos con relación a terceros, aunque no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad; pero aún terminado de pagar el precio del inmueble, no podrá enajenarse si no se otorga, previamente la escritura formal que corresponda y se inscribe en el citado Registro.

II.—Los intereses que se pacten, no podrán ser superiores al de los préstamos con hipoteca de las instituciones hipotecarias.

III.—El vendedor no podrá rescindir el contrato por falta de pago, o de incumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador, sin perjuicio de que podrá exigirle el pago de lo que adeude y, en su caso, el cumplimiento forzoso de sus otras obligaciones.

IV.—Los gastos, impuestos y honorarios que cause el otorgamiento del contrato y registro del testimonio, y en su caso, del documento privado a que se refiere la fracción I, serán cubiertos por mitad entre los contratantes, salvo el Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles del que es sujeto exclusivamente el vendedor por disposición del artículo 200 fracción I, del Código Fiscal.

V.—Ninguna de estas disposiciones es renunciable, el artículo entero deberá ser transcrito en los antecedentes del contrato, con caracteres tipográficos idénticos al clausulado del mismo. Su omisión acarrea una

pena legal a cargo del vendedor y en beneficio del comprador, del veinte por ciento del precio pactado.

ARTICULO 78.—Es responsable del delito de fraude equiparado y se le sancionará con prisión de tres días a doce años, al que por sí o por interpósita persona realice ventas a plazos simulados mediante contratos preparatorios de compraventa en que se reciban abonos parciales periódicos, o celebre contratos definitivos de compraventa, cuando en cualquiera de los casos concurren las siguientes circunstancias.

I.—Que al celebrar los actos jurídicos de referencia, se carezca en lo absoluto de autorización otorgada en los términos de esta Ley para realizar las actividades que señala en sus artículos 2 y 3.

II.—Que las operaciones de que se trata, sean de primera mano, esto es, entre el presunto fraccionador y el adquirente.

III.—Que mediante actitudes, artificios o maquinaciones, se induzca a error o se aproveche del error del futuro adquirente, sobre la calidad de los servicios públicos y ventajas urbanísticas que se atribuyan a los terrenos de los que forma parte la fracción objeto de los referidos contratos.

Se concede acción pública para denunciar este delito que como todos los de su especie se perseguirá de oficio.

ARTICULO 79.—No se considerarán punibles, los contratos preparatorios que transmitan dominio cuando únicamente den origen a obligaciones de hacer y estén condicionados, en cuanto a la realización del contrato definitivo, a lo establecido en los artículos 44 y 72 de esta Ley.

ARTICULO 80.—Las operaciones jurídicas traslativas de dominio que se realicen cuando no haya mediado la autorización legal para el fraccionamiento en contravención a las normas del artículo 77 de esta Ley, harán acreedor al fraccionador, a la imposición de una multa de CINCO MIL A CIEN MIL PESOS, sin perjuicio de la nulidad absoluta prevista por tal artículo.

Lo anterior, se entenderá, sin perjuicio de que a Registradores Públicos, Recaudadores de Rentas, Notarios Públicos y demás Funcionarios que intervengan, se les apliquen, en su caso, la sanción que establece el artículo 73 de esta Ley.

ARTICULO 81.—Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo, será oído el infractor en procedimiento sumario, instaurando ante el propio Ejecutivo del Estado, que se iniciará citándolo para darle a conocer las infracciones en que haya incurrido, concediéndole un término de quince días para que ofrezca por escrito sus pruebas de defensa fallándolo en forma fundada y motivada el propio Ejecutivo en un término de diez días.

ARTICULO 82.—No podrá llevarse a cabo ninguna publicidad comercial en favor de los fraccionamientos, mientras el Ejecutivo del Estado no apruebe el texto de la misma. Se prohibirá cualquier texto tendiente a exagerar la calidad de las obras e inducir al público a error.

ARTICULO 83.—Cualquier otra infracción no prevista en el presente Capítulo respecto de las disposiciones de esta Ley, se castigará administrativamente con multa hasta de UN MIL PESOS, según la gravedad de la falta.

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO.—Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.—Se concede un plazo improrrogable de noventa días, a partir de la vigencia del presente Ordenamiento, para que los propietarios de fraccionamientos no autorizados regularicen éstos en términos de la presente Ley.

ARTICULO TERCERO.—Las infracciones al artículo anterior, autorizan al Titular del Ejecutivo, a suspender de plano las obras que de tal naturaleza se estuvieren realizando y a ejercitar ante el Ministerio Público

las acciones que deriven conforme al numeral 78 de esta Ley.

ARTICULO CUARTO.—En todo lo que no resulte de aplicación retroactiva, las solicitudes en trámite, de acuerdo con la legislación abrogada, continuarán según las disposiciones de la presente Ley.

ARTICULO QUINTO.—Cuando en la ciudad en que se pretenda construir un fraccionamiento no existiera un plan regulador, la Dirección General de Obras Públicas del Estado escuchando a los organismos de planificación existentes, determinará las normas urbanísticas aplicables al proyecto respectivo.

ARTICULO SEXTO.—Las obligaciones que atribuye el artículo 194 del Código Fiscal a la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Puebla y a las Dependencias competentes de los demás municipios, estarán a cargo de la Dirección de Obras Públicas del Gobierno del Estado a partir de la vigencia de esta Ley.

ARTICULO SEPTIMO.—Se autoriza al Titular del Ejecutivo a la interpretación de la presente Ley.

ARTICULO OCTAVO.—Se abroga la Ley de Fraccionamientos Urbanos del Municipio de Puebla publicada en el Periódico Oficial del 27 de agosto de 1940 Suplemento I, así como todas las disposiciones que se opongán a este Ordenamiento.

El GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo a los diecinueve días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.—Lic. Melquiades Morales Flores, D. P.—Adolfo García Camacho, D. S.—José Esquiñín Laborador, D. S.—Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Heroica Puebla de Zaragoza, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.—El Gobernador Interino del Estado, Guillermo Morales Blúmenkron.—Rúbrica.—El Secretario General de Gobierno, Lic. Eduardo Langle Martínez.—Rúbrica.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE PUEBLA



PERIODICO OFICIAL

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMAS DISPOSICIONES DE CARACTER OFICIAL SON OBLIGATORIAS POR EL SOLO HECHO DE SER PUBLICADAS EN ESTE PERIODICO.

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección de Correos con fecha 22 de noviembre de 1930.

RESPONSABLE: UNIDAD DE ESTUDIOS Y PROYECTOS LEGISLATIVOS

TOMO CCXXXIII

H. PUEBLA DE Z., VIERNES 16 DE AGST. DE 1985

NUMERO 14
SECCION
SEGUNDA

Sumario

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER LEGISLATIVO

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER LEGISLATIVO

DECRETO del H. Congreso del Estado que aprueba la LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.—H. Congreso del Estado.—Puebla.

GUILLERMO JIMENEZ MORALES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla, a los habitantes del mismo sabed:

Que por la Secretaría del H. Congreso se me ha dirigido el siguiente:

EL HONORABLE CUADRAGESIMO NOVENO CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

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

Que por oficio número 00948 de fecha 12 de febrero de 1985 el Ciudadano Licenciado Guillermo Jiménez Morales, Gobernador del Estado sometió a la consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado la Iniciativa de la LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Que para cumplir con los trámites que establecen los Artículos 64 fracción I de la Constitución Política Estatal; 99, 105 y 141 fracción VI de la Ley Orgánica y Reglamentaria de este Honorable Congreso se turnó dicha Iniciativa a las Comisiones Conjuntas de Gobernación, Legislación, Puntos Constitucionales, Justicia y Elecciones; y de Obras Públicas, Planificación Urbana, Fomento y Desarrollo, las que en Sesión Pública celebrada en este día emitieron su Dictamen que fue aprobado en favor de la misma Iniciativa.

Que con fecha primero de febrero de

mil novecientos setenta y siete se aprobó y publicó en el Periódico Oficial del Estado; la LEY DE DESARROLLO URBANO de esta Entidad en acatamiento a lo dispuesto por el Artículo 16 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Que con motivo de las reformas y adiciones a esta última Ley, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro; y por disposición de su Artículo Segundo Transitorio, se impuso a las Legislaturas de los Estados, la obligación de reformar y adicionar a sus respectivas leyes en la materia, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de ese Ordenamiento.

Que para cumplir con lo dispuesto en el Artículo Transitorio antes referido, se hace necesario adecuar la Ley de Desarrollo Urbano del Estado a las nuevas disposiciones de la Ley Federal en la materia. Pero como tales reformas y adiciones implican modificar casi la totalidad de la Ley Estatal, resulta conveniente abrogarla y expedir en su lugar una nueva Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Que en esa virtud en la presente iniciativa se toman en cuenta los nuevos criterios de la Ley Federal, entre los que destacan la facultad que se otorga a los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, que contendrán la zonificación y líneas de acción específicas para la creación, ordenación y regulación de los Centros de Población.

Que de igual manera se previene que los Ayuntamientos deberán participar en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas de los Municipios; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y expedir las licencias y permisos para construcciones.

Que asimismo la Iniciativa contempla la desaparición de la Comisión Coordinadora del Plan Estatal, cuyas facultades se otorgan ahora a la Comisión Consultiva

de Desarrollo Urbano del Estado y previene también ante la supresión de la Dirección General de Planificación, que sus atribuciones se concedan a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, con lo que se logra expedir las acciones que en materia de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos reglamenta esta Ley.

Que por otra parte, se integran a esta Iniciativa dos nuevos capítulos que regulan acciones del Estado para satisfacer las necesidades del suelo urbano destinado a la vivienda y su equipamiento y para proteger y conservar los sistemas ecológicos de la Entidad.

Que estando satisfechos además los requisitos de los Artículos 57 fracción I, 63 fracción I y 79 fracción VI de la Constitución Política Local; 1o., 183, 184 y 185 de la Ley Orgánica y Reglamentaria del Poder Legislativo,

DECRETA:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1o.—Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y son causa de utilidad pública e interés social las acciones de ordenar y regular los Asentamientos Humanos y Centros de Población en el territorio del Estado.

ARTICULO 2o.—La presente Ley tiene por objeto:

I.—Ordenar y regular en el Estado, los Asentamientos Humanos y los Centros de Población;

II.—Fijar normas básicas para planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y de las zonas, corredores, parques y polos de desarrollo industrial, de acuerdo con las características de las diferentes regiones del Estado;

III.—Fijar las normas conforme a las cuales se establezcan en el Estado adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios; y se autoricen a los particulares los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones;

IV.—Regular, para beneficio social, el aprovechamiento de los elementos susceptibles de apropiación, para procurar la preservación y conservación del equilibrio ecológico, el establecimiento de zonas de vida silvestre, parques naturales, jardines y adoptar las medidas necesarias para controlar y evitar la erosión;

V.—La regulación de la oferta y la demanda de áreas y predios;

VI.—La promoción de obras y servicios públicos fundamentales.

ARTICULO 3o.—Los objetivos indicados en el artículo anterior se lograrán mediante:

I.—La elaboración y ejecución de los Planes o Programas de Desarrollo, en coordinación con el Plan Nacional;

II.—La preservación y conservación de:

a).—El medio ecológico y la vida silvestre.

b).—El medio ambiente.

c).—La característica arquitectónica de las zonas urbanas con estilo definido.

d).—Los monumentos, zonas históricas y artísticas.

e).—El derecho de disfrutar el paisaje, que tiene la comunidad y los habitantes de construcciones, cuya ubicación les proporciona ese derecho.

f).—Las áreas verdes.

g).—Las tierras aptas para la agricultura.

III.—El fomento de la siembra de hortalizas y frutales en los espacios libres adecuados de las viviendas;

IV.—La regulación del mercado de los

terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular;

V.—La coordinación de las actividades estatales y municipales con las federales que tengan campo de realización en nuestro Estado;

VI.—Medidas que eviten la realización de obras que no se ajusten a un Plan o Programa de Desarrollo;

VII.—Medidas que impidan la especulación con los terrenos que reciban plusvalía por las obras públicas;

VIII.—Medidas tendientes al aprovechamiento de los predios baldíos existentes en las zonas urbanas dotadas de servicios públicos, en beneficio de la comunidad;

IX.—la prestación a los habitantes de la entidad de:

Los mejores servicios de transporte público, óptima organización y características del sistema de transporte de personas y bienes; correcto uso de la vía pública; instalaciones subterráneas conforme a la más adelantada técnica y los más adecuados sistemas de vialidad.

X.—El fomento de ciudades medias, entendiéndose por tales, las que permitan a más bajos costos de operación por habitante de acuerdo con la infraestructura buscando la optimización económica, técnica, social y política;

XI.—El aprovechamiento racional de los recursos humanos y materiales del Estado;

XII.—El fomento del deporte pugando por el desempeño en equipo, para formar conciencia del mejor resultado a través de la convivencia armónica y coordinada;

XIII.—La multiplicación de los actos culturales, buscando la participación de los trabajadores del campo y de la ciudad;

XIV.—Programas de divulgación y educación que den a conocer los problemas y soluciones relativos a los asentamientos humanos y centros de población;

XV.—La colaboración de los particulares en la realización de obras públicas.

XVI.—La distribución equitativa de los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano;

XVII.—La formación de espacios sociales humanizantes, o sea aquéllos en los que se logre una integración de las actividades humanas, dentro del marco ambiental propicio;

XVIII.—La promoción de la convivencia realizada con un mayor grado de humanismo, en la que se satisfagan las reglas mínimas de bienestar social;

XIX.—La promoción del desarrollo socioeconómico de las zonas urbanas y rurales, para obtener el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes del Estado de Puebla;

XX.—Normas, planes y programas que regulen el fomento y desarrollo industrial.

ARTICULO 4o.—La ejecución de esta Ley corresponde al Ejecutivo del Estado y a los Ayuntamientos, los que ejercerán sus funciones de manera concurrente, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que esta Ley le señale por sí o por conducto de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

ARTICULO 5o.—Para los efectos de la presente Ley, se entenderá:

I.—Por Asentamientos Humanos, la radicación de un determinado 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;

II.—Por Centros de Población, las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven a su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros y las que por resolución de autori-

dad competente se dediquen a la fundación de los mismos.

III.—Por zonificación, la división del territorio en áreas o predios delimitados, que tienen o está previsto que tengan determinadas características en términos del aprovechamiento del suelo, de su densidad de construcción o para los cuáles se prevea la aplicación de políticas o programas específicos de ordenamiento territorial o regulación urbana.

ARTICULO 6o.—Para los efectos de esta Ley, los términos áreas y predios comprenden lo construido, edificado o incorporado a ellos, así como los derechos reales relacionados con tales inmuebles.

CAPITULO II

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

ARTICULO 7o.—El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, reservas, destinos y usos de los elementos del territorio del Estado y para coordinar el Desarrollo de los Asentamientos Humanos y Centros de Población en el mismo.

ARTICULO 8o.—El Gobernador del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

I.—Elaborar, evaluar, revisar, aprobar y ejecutar los Planes o Programas enunciados en las fracciones I, III, IV, y V inciso "a" del artículo 16 de esta Ley y los parciales y sectoriales que se deriven de los mismos.

II.—Promover ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos Centros de Población.

III.—Expedir las declaratorias sobre provisiones, reservas, destinos y usos de áreas y predios en el ámbito de su competencia.

IV.—Publicar los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y las Declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de áreas y predios que se encuentren de-

bidamente aprobados, con arreglo a las leyes de la materia, previa evaluación de los mismos.

V.—Celebrar con las Autoridades Federales y con las Entidades Federativas convenios en materia de acciones e inversiones relativas al desarrollo urbano.

VI.—Procurar coordinación con las dependencias federales que actúen en el Estado y que tengan actividad en la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

VII.—Promover la exacta observancia de planeación urbana en el Estado, en los términos de la presente Ley y las demás disposiciones relativas;

VIII.—Coordinar el Programa Estatal con el Sectorial de Desarrollo Urbano; al efecto, dictará las medidas necesarias que modifiquen y hagan congruente uno con el otro;

IX.—Hacer las proposiciones que se estimen pertinentes para la elaboración del programa Sectorial de Desarrollo Urbano;

X.—Coadyuvar con las Autoridades Federales en el cumplimiento del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano en la Entidad;

XI.—Participar con los Gobiernos Estatales vecinos, en la elaboración y ejecución del Programa de Ordenación de las zonas conurbadas, en los términos que establezcan las Leyes y Decretos correspondientes;

XII.—Celebrar convenios con otras Entidades Federativas y con la Federación, con la finalidad de participar en una planeación regional;

XIII.—Promover la participación de los distintos grupos sociales en la elaboración de los Planes o Programas de su competencia; y

XIV.—Aplicar y hacer cumplir la presente Ley y las demás disposiciones que regulen la materia.

ARTICULO 9o.—Corresponde al Congreso del Estado:

I.—Dictar los Decretos que procedan sobre fundación de Centros de Población con apego a las Leyes en la Materia, haciendo en este caso las declaratorias sobre provisiones, reservas, destinos y usos;

II.—Determinar los límites de los Centros de población.

ARTICULO 10.—Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I.—Formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, aplicables a los Centros de Población ubicados dentro del territorio Municipal correspondiente;

II.—Vigilar y controlar la zonificación urbana contenida en los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

III.—Elaborar y aprobar las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, en el ámbito de su competencia;

IV.—Enviar al Gobernador del Estado para su publicación, los Planes o Programas así como las Declaratorias de Provisiones, Usos, Reservas y Destinos debidamente aprobados;

V.—Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que administren;

VI.—Proponer a la Legislatura del Estado, la fundación de Centros de Población dentro de los límites de su Jurisdicción, cuando a su juicio sean necesarios, promoviendo en su caso los correspondientes centros de trabajo;

VII.—Participar en los términos que establezcan las Declaratorias de conurbación en la planeación y regulación de las zonas conurbadas;

VIII.—Celebrar con la Federación, las Entidades Federativas o con otros Ayuntamientos, los convenios que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los Planes que se realicen dentro de su jurisdicción;

IX.—Coadyuvar en la ejecución de los diversos Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

X.—Participar en la creación, manejo y administración de las Reservas Territoriales para el crecimiento urbano y de las zonas sujetas a conservación ecológica, de conformidad con las Leyes, Reglamentos, Planes o Programas y Declaratorias en vigor;

XI.—Dar publicidad a los Planes Municipales;

XII.—Expedir el Reglamento y las disposiciones administrativas tendientes a regular el funcionamiento y operatividad a los Planes o Programas de Desarrollo Municipal;

XIII.—Promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad en la elaboración de los Planes o Programas Municipales, que tengan por objeto la ordenación de los Asentamientos Humanos;

XIV.—Las demás que les otorguen la presente Ley y las disposiciones legales que sean relativas.

ARTICULO 11.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, coordinará la elaboración, ejecución y revisión del Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como los Planes o Programas que sean competencia del Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 12.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

I.—Realizar la evaluación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, antes de su aprobación, en los términos dispuestos por el artículo 25 de esta Ley;

II.—Dictaminar sobre las provisiones, reservas, destinos y usos de las áreas y predios del Estado, que sean competencia del Ejecutivo Estatal;

III.—Regular el mercado de los inmuebles dedicados a la vivienda popular, en

forma conjunta con la Inmobiliaria del Estado;

IV.—De acuerdo a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, emitir Dictámenes de Uso de Suelo en el Territorio del Estado, previa solicitud del Particular, dictando las medidas necesarias a que deben sujetarse las áreas y predios no urbanizables, por tratarse de Regiones arqueológicas, agrícolas, mineras, forestales, ecológicas o de otra índole;

V.—Proponer la realización de obras y servicios públicos en el Estado para cumplir los fines de esta Ley;

VI.—Realizar, por instrucciones del Ejecutivo, estudios y dictámenes sobre la conveniencia de las obras proyectadas en el Estado;

VII.—Formular proyectos y estudios técnicos que comprendan especificaciones y presupuestos de las obras que deban realizarse;

VIII.—Formular proyectos de financiamiento de las obras a realizar y las bases de los contratos relativos, dictaminando respecto de aquellos que provengan de alguno de los otros órganos de planeación, sujetándolos, en su caso, a la aprobación del Ayuntamiento que corresponda;

IX.—Establecer las medidas que hagan efectiva la participación popular en forma conjunta con el Ayuntamiento respectivo;

X.—Ser consultado sobre el monto de las indemnizaciones, en caso de expropiación de bienes de propiedad privada para la realización de obras públicas o de interés social, en los términos de la Ley de la materia;

XI.—Realizar funciones de auditoría y supervisión en todos los casos de ejecución de las obras comprendidas dentro de las disposiciones de esta Ley;

XII.—Tramitar y resolver las inconformidades señaladas en el capítulo de recursos de esta Ley;

XIII.—Supervisar, mediante inspección técnica, el exacto cumplimiento que se dé

a las disposiciones sobre fraccionamientos.

XIV.—Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano respectivos;

XV.—Intervenir, a petición del Ayuntamiento en la formulación de los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

XVI.—Determinar las infracciones y calificar las sanciones que deban ser aplicadas;

XVII.—Crear y organizar para consulta de organismos públicos y privados y de todas las personas, una oficina o banco de concentración de datos sobre el Desarrollo;

XVIII.—Presidir las Comisiones Inter-municipales de Conurbación;

XIX.—Las demás que le atribuyan las Leyes y disposiciones administrativas aplicables.

ARTICULO 13.—La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado, es un órgano asesor del Gobernador, de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado y de los Ayuntamientos, que se integrará con un representante propietario y un suplente de:

I.—Las Dependencias de Gobierno del Estado que tengan relación directa con el Desarrollo Urbano en el mismo;

II.—Colegios y Asociaciones de profesionales legalmente constituidos, que tengan relación directa con el desarrollo urbano;

III.—Dependencias Federales que actúen en el Estado y que tengan actividad en la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y Centros de Población;

IV.—Cámara de Comercio e Industria;

V.—Sindicatos e Instituciones Populares; y

VI.—Cualquier otra Entidad legalmente constituida.

Esta Comisión será presidida por el Gobernador del Estado o por la persona que designe y el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado fungirá como Secretario Técnico de la misma.

Los cargos en esta Comisión serán honoríficos.

ARTICULO 14.—La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado tendrá las siguientes funciones:

I.—Opinar sobre los diversos Planes o Programas de Desarrollo Urbano;

II.—Ser conducto de las observaciones y proposiciones que haga la comunidad;

III.—Coadyuvar con las autoridades competentes a la ejecución de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;

IV.—Difundir entre la comunidad tópicos relativos al Desarrollo Urbano del Estado;

V.—Sugerir Planes parciales que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad;

VI.—Elaborar el Reglamento Interior de la Comisión, que deberá contener las normas relativas a su funcionamiento y demás modalidades. Dicho Reglamento entrará en vigor una vez que sea aprobado por el C. Gobernador; y

VII.—Las demás que le otorgue en forma específica el C. Gobernador.

CAPITULO III

DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO:

ARTICULO 15.—La ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el Estado se efectuará a través de:

I.—El Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

II.—Los Planes o Programas Municipales;

III.—Los Planes o Programas que ordenen y regulen las zonas conurbadas en los

que participe el Estado con una o más Entidades Federativas;

IV.—Los Planes o Programas que ordenen y regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado;

V.—Además de los Planes o Programas anteriores se podrán elaborar los siguientes que son derivaciones o modalidades de aquellos.

a).—Los Planes o Programas regionales en los que participe el Estado en los términos del convenio que para tal efecto se celebre;

b).—Los Planes o Programas sub-regionales que establezcan la acción coordinada de varios Municipios;

c).—Los Planes o Programas urbanos que ordenen y regulen el área comprendida en el perímetro de los Centros de Población;

d).—Los Planes o Programas parciales de aplicación en áreas determinadas de un Centro de Población;

e).—Los Planes o Programas sectoriales que definan las acciones en campos específicos tales como el fomento y el desarrollo industrial, el transporte, la vivienda, el equipamiento y otros de naturaleza análoga a nivel estatal, intermunicipal o circunscrito a cualquier área urbana;

f).—Los Planes o Programas que ordenen y regulen el equilibrio ecológico de los Centros de Población;

Los Planes o Programas previstos en este artículo tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión.

ARTICULO 16.—El Plan o Programa

Estatal de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, aplicables en el territorio del Estado para mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados y establecer la estrategia de desarrollo urbano.

ARTICULO 17.—Los Planes o Programas de Desarrollo se integran entre otros elementos:

I.—Con los estudios sobre la realidad estatal y municipal analizando sus necesidades, recursos y problemas;

II.—Con el establecimiento de los objetivos y metas específicas a corto, mediano y largo plazo para conservar o transformar esa realidad y adoptar las soluciones que procedan;

III.—Con el planteamiento de las posibles prioridades y la determinación de los medios técnicos, económicos y políticos para alcanzar los objetivos deseados.

ARTICULO 18.—Dentro del Plan o Programa Estatal se considerará la posible creación de zonas de conurbación y la formulación de los Planes o Programas respectivos; en la elaboración de estos Planes o Programas participarán, necesariamente, los Ayuntamientos de los Municipios que comprenden cada Plan o Programa. La ejecución corresponderá al Ejecutivo del Estado, en coordinación con los Ayuntamientos y con los Organismos que estime necesarios.

ARTICULO 19.—Cada Plan o Programa de Desarrollo contendrá:

I.—Las determinaciones relativas a:

a).—Las provisiones, reservas, destinos y usos del territorio y del espacio, para cuyo efecto dividirá el territorio respectivo en zonas, de acuerdo con sus características, destino de los predios y condiciones ambientales;

b).—Las políticas y procedimientos

que eviten la concentración de la propiedad inmueble para que ésta pueda cumplir con su función social;

c).—Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda;

d).—Los derechos de vía y de establecimiento correspondientes a los servicios públicos;

e).—Los espacios destinados a las vías públicas, las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación;

f).—Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;

g).—Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio cultural urbano, para preservarlo y asignarle un uso conveniente;

h).—Las zonas y edificaciones que deban ser mejoradas, lo que podrá llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios, en los que se atiendan sus respectivos intereses, o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública;

i).—Las características y normas técnicas a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas a fin de obtener su seguridad, buen funcionamiento, y mejoramiento estético;

j).—Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipos urbanos;

k).—Las características y especificaciones, de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones,

fraccionamientos y demás modalidades de los terrenos;

l).—Las características y normas técnicas de la vivienda;

m).—Las medidas necesarias para el mejoramiento del medio ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo y de la atmósfera;

n).—Las medidas necesarias para lograr una equilibrada distribución de las áreas destinadas:

- 1).—Al uso habitacional;
- 2).—Al uso agrícola;
- 3).—A recreación, cultura y salud;
- 4).—Al comercio y abasto;
- 5).—A la circulación;
- 6).—A los servicios;
- 7).—A la Ecología; y
- 8).—Al uso industrial.

II.—Las estipulaciones relativas a los actos que tengan que realizar el Ejecutivo del Estado o los Ayuntamientos, acerca de los convenios que deban celebrar con la Federación, Entidades Federativas o cualquier Organismo o Dependencia Oficial o Paraestatal o con los particulares.

ARTICULO 20.—La elaboración de los Planes o Programas debe basarse en la investigación científica de alta calidad, asegurando la posibilidad de su permanente actualización y adaptabilidad.

Si llegare a ser indispensable la alteración sustancial de un Plan o Programa de Desarrollo, el Gobernador o el Ayuntamiento respectivo, en el ámbito de su competencia, decretarán el estudio y revisión de aquella parte del Plan o Programa que lo amerite y se seguirá el mismo trámite que para la formulación inicial.

ARTICULO 21.—Los Planes o Programas de Desarrollo, deberán prever las acciones e inversiones públicas necesarias.

ARTICULO 22.—La evaluación de los

Planes o Programas deberá hacerse antes de su aprobación y cuando dichos Planes o Programas deban ser revisados y actualizados.

ARTICULO 23.—La revisión de un Plan o Programa deberá hacerse en el plazo previsto en el mismo. Asimismo se revisará un Plan o Programa cada vez que circunstancias especiales lo exijan, en cuyo caso, la revisión corresponderá respectivamente:

I.—Al Ayuntamiento en el Plan o Programa Municipal y sus derivados;

II.—Al Gobernador en el Plan o Programa Estatal y en los Planes o Programas que le corresponda aprobar.

ARTICULO 24.—Todo Plan o Programa deberá ser evaluado por el Gobernador del Estado a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y los criterios fundamentales de evaluación serán los siguientes:

I.—Equidad: entendiéndose que existe ésta si la planificación beneficia a los habitantes y distribuye las cargas con justicia;

II.—Autosuficiencia: es decir, que cada región o asentamiento humano se abastezca de materiales de construcción, agua, alimentos y recursos humanos;

III.—Interdependencia: que significa que todas las partes consideradas en el sistema de desarrollo se influyen positivamente;

IV.—Utilidad: que consiste en que los elementos integrantes del urbanismo sean altamente útiles a la población y no orientados hacia el consumismo;

V.—Factibilidad: es decir que los proyectos sean costeables y aptos para realizarse;

VI.—Eficiencia: consistente en que las acciones ejecutadas rindan al máximo, minimizando los gastos de operación, lo que implica que la evaluación se efectúe cuantitativa y cualitativamente;

VII.—Diversidad: que significa que la

planeación tome en cuenta los diversos grupos sociales y estratos de la sociedad, proveyendo una variedad de alternativas o soluciones;

VIII.—Multifuncionalidad: que estriba en que los proyectos relativos a los espacios deben pensarse para múltiples usos en diferentes épocas, días y horas así como en diversas zonas;

IX.—Facilidad de identificación: o sea que en la planificación, a través de elementos técnicos, se identifiquen rápida y fácilmente zonas, necesidades, proyectos, etc.;

X.—Reutilización: de acuerdo con ésta, en la planificación se buscará una máxima economía a través del uso racional de todos los recursos y aún de los desechos urbanos, tales como el tratamiento y reuso de las aguas negras;

XI.—Seguridad Jurídica: o sea que la planificación cree y mantenga las condiciones necesarias de tranquilidad en el ejercicio de los derechos para la convivencia armónica y justa, a nivel individual, familiar y en los diversos grupos de la sociedad;

XII.—Salud: la planificación deberá buscar primordialmente la salud de los habitantes mediante la conservación de las condiciones favorables, evitando y controlando las nocivas como la contaminación ambiental;

XIII.—Adaptabilidad: es decir, que los proyectos del desarrollo urbano deben ser de fácil adaptación a nuevos materiales y procedimientos de realización, que el tiempo y otras circunstancias no previstas, económicas, de urgencia o de carencia de equipo, exijan;

XIV.—Jerarquización: se procurará atender primero lo imprescindible, después lo necesario, posteriormente lo útil y por último lo superfluo.

ARTICULO 25.—Una vez evaluado un Plan o Programa de Desarrollo Urbano, se someterá a la aprobación del Ejecutivo Estatal o del Ayuntamiento respectivo, dentro del ámbito de su competencia.

ARTICULO 26.—Aprobado el Plan o Programa de Desarrollo Urbano el Gobernador mandará hacer, en forma abreviada, la publicación respectiva en el Periódico Oficial y en aquellos que estime de mayor circulación en el Estado y ordenará la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

Cada Ayuntamiento podrá publicar el Plan o Programa respectivo, en un periódico de los de mayor circulación en el Municipio y procurará la pronta inscripción del Plan o Programa en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 27.—La modificación de un Plan o Programa hará necesaria la cancelación parcial o total, según el caso, de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 28.—A cada Ayuntamiento corresponde la ejecución del Plan o Programa Municipal respectivo, para cuyo efecto dictará las normas administrativas y determinará los organismos y medios necesarios para llevar a cabo dicha ejecución.

ARTICULO 29.—El Ayuntamiento, para hacer eficaz la coordinación con el Programa Estatal, oirá previamente al Gobernador del Estado, para determinar cuales proyectos del Plan o Programa Municipal deben tener realización.

ARTICULO 30.—El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, tomarán todas las providencias necesarias y manejarán prudentemente la información relativa a los Planes o Programas con el fin de evitar maniobras especulativas con el precio de los inmuebles.

ARTICULO 31.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado auxiliará a los Municipios en la ejecución de sus Planes o Programas de Desarrollo cuando así lo soliciten.

ARTICULO 32.—Todas las obras y actividades consideradas en los Planes o Programas deberán sujetarse a lo dispuesto en ellos. Sin ese requisito no se

otorgará autorización o licencia para llevarlas a cabo.

ARTICULO 33.—Será indispensable la participación organizada de los miembros de la sociedad, en las diversas etapas de identificación de necesidades, de realización de obras y en la formulación de la planeación, conforme lo dispone esta Ley.

ARTICULO 34.—Se establece para consulta pública el registro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, en el que habrán de inscribirse todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en el propio Plan o Programa o que afecten el desarrollo urbano, con sede en la ciudad de Puebla y delegaciones en cada uno de los Municipios.

ARTICULO 35.—Los Planes o Programas serán publicados en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en aquél que se estime de mayor circulación, en un plazo no mayor de 90 días a partir de su aprobación.

ARTICULO 36.—Los Planes que sean aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad como lo establece esta Ley, serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes.

ARTICULO 37.—Los Planes o Programas previstos en esta Ley, podrán ser cancelados o modificados cuando concurren alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

I.—Que exista una variación substancial en las condiciones y circunstancias que le dieron origen;

II.—Que sobrevengan cambios insuperables por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados, o por nuevas técnicas que permitan una realización más satisfactoria de sus objetivos;

III.—Que surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados, o por nuevas técnicas que permitan una realización más satisfactoria de sus objetivos.

CAPITULO IV

DE LAS DECLARATORIAS DE PROVISIONES, RESERVAS, DESTINOS Y USOS DE PREDIOS Y AREAS

ARTICULO 38.—Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

PROVISIONES: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un Centro de Población.

RESERVAS: Las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un Centro de Población.

DESTINOS: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas o predios de un Centro de Población.

USOS: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas o predios de un Centro de Población.

ARTICULO 39.—Las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos deberán derivarse de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley.

En ningún caso podrán expedirse declaratorias en ausencia o contravención de los Planes o Programas a que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 40.—En los Planes o Programas de Desarrollo se determinarán las provisiones, las reservas, los usos y los destinos, expresándose las razones de beneficio social que las justifiquen.

ARTICULO 41.—El Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento, con la debida motivación y fundamentación, expedirán las declaratorias sobre provisiones, reservas, destinos y usos, en el ámbito de su competencia.

ARTICULO 42.—Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los Planes o Programas correspondientes indicando:

I.—Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;

II.—Las normas aplicables a los usos condicionados;

III.—La compatibilización entre los usos permitidos; y

IV.—El número e intensidad de construcciones.

ARTICULO 43.—Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las zonas, áreas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita en los registros correspondientes, los propietarios de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo utilizarán los predios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias a que se refiere el presente Artículo quedarán sin efecto, si en un plazo de cinco años a partir de su publicación las zonas o predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto.

ARTICULO 44.—Las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en el Registro correspondiente, los predios en ellas comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el Plan o Programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, dichas declaratorias comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un programa que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se expedirán las declaratorias de usos y destinos que sean necesarias. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes

en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

ARTICULO 45.—El Gobierno del Estado y los Municipios tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán, para adquirir los predios comprendidos en las declaratorias de reserva, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenar los, los Notarios, los Jueces y las Autoridades Administrativas deberán notificar al Gobierno del Estado y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que aquéllos, en un plazo no mayor de 30 días, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

ARTICULO 46.—Los Planes o Programas y Declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y deberán ser inscritos dentro de los 90 días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en los otros Registros que correspondan en razón de materia.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los Jefes de las Oficinas de Registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia.

No se podrá inscribir ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los artículos 45, 47 y 48 de esta Ley.

Las Autoridades Administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga a lo establecido en los Planes o Programas y declaratorias mencionadas en este artículo. Los que se

expídan no obstante esta prohibición serán nulos.

ARTICULO 47.—Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios conforme a las declaratorias correspondientes.

Serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 48.—Los Notarios y cualesquiera otros fedatarios, sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en los artículos 45 y 47, y en las que se inserte el certificado de Registro Público de la Propiedad sobre existencia o inexistencia de las declaratorias y de los avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

ARTICULO 49.—Las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos serán obligatorios para los propietarios, poseedores y tenedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

ARTICULO 50.—Los predios señalados en las declaratorias de destinos y usos, se podrán utilizar en forma compatible con aquéllos, hasta la fecha señalada en que deberán aplicarse dichos predios a los usos y destinos que la autoridad haya determinado.

ARTICULO 51.—El valor fiscal de los predios determinados en las provisiones, reservas, destinos y usos, se mantendrá igual al del momento en que se hizo la declaratoria respectiva y durará mientras ésta última persista.

CAPITULO V

DE LA FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION.

ARTICULO 52.—La ordenación de los

asentamientos humanos, se llevará a cabo mediante la planeación y regulación de las acciones tendientes a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, de acuerdo a lo previsto en los Planes o Programas a que se refiere esta Ley.

ARTICULO 53.—La fundación de los Centros de Población que se realice conforme a esta Ley, requiera decreto expedido por la Legislatura del Estado. Dicho Decreto contendrá las Declaratorias procedentes, sobre provisiones de tierra y determinación de usos, reservas y destinos.

ARTICULO 54.—La conservación de los Centros de Población es la acción tendiente a mantener:

I.—El equilibrio ecológico;

II.—El buen estado de las obras materiales de acuerdo con lo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano; y

III.—El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de acuerdo con las Leyes vigentes en la materia.

ARTICULO 55.—El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente de un Centro de Población.

ARTICULO 56.—El mejoramiento podrá llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios en los que se atienda sus respectivos intereses o a través de la expropiación por causa de utilidad pública.

ARTICULO 57.—Se atenderá el crecimiento de los Centros de Población, mediante la determinación de áreas necesarias para su expansión.

ARTICULO 58.—Las reservas territoriales podrán dedicarse a:

I.— Habitación;

II.— Recreación;

III.— Comercio;

- IV.— Industria;
- V.— Servicios; y
- VI.— Otros usos.

ARTICULO 59.—Para los efectos de esta Ley, se consideran zonas de preservación y conservación ecológica:

I.—Las señaladas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, así como en las Declaratorias procedentes;

II.—Las que por sus características naturales, como la existencia en ellas de bosques, praderas, montes, acuíferos y otros elementos, condicionan el equilibrio ecológico;

III.—Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;

IV.—Las áreas abiertas, los promontorios, cerros, colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales de los Centros de Población;

V.—Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen peligro para los asentamientos humanos.

En estos espacios, la urbanización será restringida y solo se autorizarán construcciones y obras que no afecten el equilibrio ecológico de dichas zonas.

ARTICULO 60.—Con excepción de las zonas de conservación y preservación ecológicas las demás podrán ser consideradas como reservas territoriales.

ARTICULO 61.—Son normas básicas para el ordenamiento de los Asentamientos Humanos aquellas que consideren:

I.—El crecimiento de los Centros de Población que se orientará preferentemente sobre aquellos terrenos que sin tener alta calidad agrícola o forestal, requieran una menor inversión para hacerlos accesibles a través de las vías públicas y para dotarlos de las infraestructuras de agua potable, drenaje de aguas negras y pluviales,

II.—Evitar el desarrollo sobre terrenos inundables de difícil y costoso drenaje, con riesgos previsibles de desastres o que su topografía tenga pendientes pronunciadas;

III.—Impedir el crecimiento de los Centros de Población a lo largo de carreteras estatales y federales;

IV.—Que en los Centros de Población o fraccionamientos los espacios tales como plazas cívicas y jardines, se ubiquen en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias que los integren. Así mismo se deberán procurar que alrededor de estos espacios se ubiquen edificios acordes a su naturaleza cívica y cultural que enaltezcan su imagen;

V.—Que los edificios dedicados a la educación se ubiquen preferentemente en las inmediaciones de plazas o áreas verdes, evitando construirse con acceso directo a carreteras o vialidades urbanas.

Los edificios dedicados a la salud se ubicarán preferentemente en predios alejados a espacios verdes, y en zonas alejadas de contaminación ambiental.

VI.—Que las zonas o parques industriales se localicen en terrenos con pendientes menores de 8 % con fácil acceso a carreteras regionales y al suministro de energía.

Dichas zonas deberán estar separadas de las áreas habitacionales y se ubicarán de tal manera que los vientos dominantes de la zona alejen del Centro de Población las emanaciones de humo y polvo generados por las industrias.

Las industrias de alto riesgo y contaminación se ubicarán fuera de las áreas urbanas a una distancia no menor de 5 kilómetros y deberán tomar las medidas necesarias para evitar la posible contaminación de los cuerpos de agua o de las zonas de producción agropecuaria.

VII.—La creación de áreas de parques y jardines suficientes para la recreación y esparcimiento de la población, aprovechando al máximo las zonas arboladas y cuerpos de agua existentes. Asimismo se procurará forestar las vías públicas.

CAPITULO VI

DE LAS CONURBACIONES.

ARTICULO 62.—El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más Centros de Población, forman o tienden a formar una continuidad demográfica.

ARTICULO 63.—El proceso de conurbación regulado en esta Ley puede darse entre Centros de Población de un Municipio, o entre Centros de Población de distintos Municipios.

ARTICULO 64.—Para los efectos de la presente Ley, el fenómeno de conurbación debe ser formalmente reconocido mediante declaratoria emitida por el Gobernador. Dicha declaratoria se mandará publicar en el Periódico Oficial del Estado y en otro de los de mayor circulación en la Entidad.

ARTICULO 65.—El Ayuntamiento o cualesquiera de los Ayuntamientos en cuyos Municipios se localice la conurbación, pueden proponer la expedición de la Declaratoria a que se refiere el artículo anterior, pero el Gobernador podrá expedir la Declaratoria sin que le sea propuesta.

La propia Declaratoria será también publicada por el Ayuntamiento o los Ayuntamientos en cuyos Municipios se localice la conurbación.

ARTICULO 66.—Cuando el Gobernador del Estado haya hecho Declaratoria de Conurbación, convocará por conducto del Secretario de Gobernación a los Presidentes Municipales correspondientes, para constituir, dentro de los 30 días siguientes, una Comisión Intermunicipal de carácter permanente que elabore el programa de ordenación y regulación del desarrollo de dicha zona y promueva y vigile su ejecución y cumplimiento. La comisión será presidida por el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Gobierno del Estado.

La Comisión será un organismo público de carácter técnico y tendrá facultades para procurarse la asesoría técnica que estime necesaria, promover la pre-

sentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de los distintos grupos sociales de los Centros de Población respectivos, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTICULO 67.—La Comisión Intermunicipal de conurbación, tendrá las siguientes atribuciones:

I.—Elaborar y revisar el Programa que ordene y regule la zona conurbada y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado; y

II.—Gestionar y promover ante las Autoridades Municipales, el cumplimiento en el ámbito de su jurisdicción del Programa de ordenación de la zona conurbada y sus acciones, así como de las decisiones que se hayan tomado.

ARTICULO 68.—Los Programas de ordenación de zonas conurbadas deberán ajustarse en lo conducente, a las normas contenidas en el capítulo denominado de la Planeación del Desarrollo Urbano. Una vez aprobado por el Gobernador del Estado el Plan o Programa que ordene y regule la zona conurbada, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se expedirán las Declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos de zonas, áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

CAPITULO VII

DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA.

ARTICULO 69.—Es de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de Reservas Territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la vivienda y su equipamiento.

ARTICULO 70.—Corresponde al Gobierno del Estado y a los Municipios, a través de sus organismos competentes, realizar Programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de viviendas de interés social.

ARTICULO 71.—El Gobierno del Estado y los Municipios, convendrán con el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante los mecanismos de coordinación establecidos, la operación administrativa del Sistema Nacional de Suelo y de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, el cual tendrá por objeto:

I.—Establecer una política integral de Suelo Urbano y Reservas Territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de Suelo para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

II.—Evitar la especulación en el mercado de inmuebles y captar las plusvalías que genere el Desarrollo Urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los Centros de Población;

III.—Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas, mediante la oferta de la tierra, que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y

IV.—Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y aprovechamiento que indiquen los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 72.—Los Acuerdos de Coordinación que celebren el Gobierno del Estado y los Municipios con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para la operación administrativa del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, especificarán:

I.—La integración de la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el Desarrollo Urbano y la Vivienda;

II.—La articulación de los estudios y la programación de acciones para el mejor cumplimiento de los distintos planes o Programas de Desarrollo Urbano;

III.—El establecimiento de normas para la adquisición, aprovechamiento y transmisión de Suelo Urbano y Reservas Territoriales; y

IV.—Las medidas necesarias para alcanzar los objetivos del artículo anterior.

ARTICULO 73.—El Gobierno del Estado y los Municipios, en el Ambito de su competencia, de acuerdo con lo previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, realizarán estudios que determinen a Nivel Estatal, Municipal y de Centros de Población, los requerimientos de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

Dichos estudios debeán tomar en cuenta las necesidades presentes y las del futuro inmediato, comprendidas las de los siguientes 5 años, a partir de la fecha de conclusión de los mismos estudios y conforme a estas previsiones se harán los Programas específicos de adquisiciones, señalando la coordinación de las acciones e inversiones que correspondan a la Federación, al Estado y al Municipio respectivo.

ARTICULO 74.—Con base en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y en los estudios señalados en el artículo anterior, el Gobierno del Estado y los Municipios elaborarán sus programas de requerimiento inmobiliario que, entre otras consideraciones contendrán, los lugares y extensiones de tierra necesaria para la realización de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, en los que quedarán incluidas las acciones de las entidades dependencias públicas en general, de las personas, entidades de interés social y de carácter privado.

ARTICULO 75.—Los Programas de requerimiento inmobiliario se presentarán a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología cuando se pretenda obtener:

I.—La transferencia, enajenación o destinos de terrenos de Propiedad Federal, a favor del Gobierno Estatal o de los Municipios de la Entidad de acuerdo a las Leyes en la materia;

II.—La expropiación de tierras ejidales o comunales para su transmisión al Gobierno del Estado o a los Municipios en los términos de la Ley Federal de Reforma Agraria; y

III.—El establecimiento de instrumentos y mecanismos financieros para la adquisición, habilitación y dotación de suelo urbano.

ARTICULO 76.—El Gobierno del Estado y los Municipios, podrán solicitar recursos a la Federación para la ejecución de sus Planes o Programas de desarrollo urbano y vivienda o la creación de Reservas Territoriales, para lo cual deberán acreditar sus necesidades mediante los Planes o Programas correspondientes. Ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTICULO 77.—La enajenación de predios comprendidos dentro de las reservas territoriales del Estado o de los Municipios que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales, se sujetará a las siguientes normas:

I.—Que el solicitante no sea propietario de casa habitación;

II.—Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;

III.—La superficie corresponderá al lote tipo o de tamaño promedio de la localidad;

IV.—Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito correspondientes se otorgará a la tasa de interés que para la vivienda de interés social fijan las autoridades competentes; y

V.—El precio de los lotes y predios se determinará con base en avalúo emitido por Institución Oficial.

ARTICULO 78.—Las Entidades privadas cuya actividad sea la construcción de viviendas de interés social para adquirentes que tengan bajos ingresos, podrán, con arreglo a programas específicos debidamente autorizados, adquirir terrenos que les enajenen las Entidades Públicas, siempre que se comprometan a su vez, a enajenar los predios y lotes a los solicitantes con plena observancia a las normas de este Ordenamiento.

Las Entidades Públicas no podrán enajenar terrenos a las Entidades Privadas

que construyan viviendas para adquirentes con ingresos superiores a cuatro veces el salario mínimo.

En este caso, las Entidades Públicas enajenantes, asumirán las correspondientes responsabilidades.

ARTICULO 79.—La regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al Desarrollo Urbano, que realicen el Gobierno y los Municipios se sujetarán a las siguientes normas:

I.—La regularización de la tenencia de la tierra procederá conforme al Plan o Programa de Desarrollo o Mejoramiento Urbano aplicable;

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

III.—Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las Leyes y Programas respectivos.

CAPITULO VIII

DEL ORDENAMIENTO ECOLOGICO.

ARTICULO 80.—El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán ordenar el proceso de planeación dirigido a evaluar y programar el uso del suelo en el territorio estatal, de acuerdo con sus características potenciales y de aptitud, tomando en cuenta los recursos naturales, las actividades económicas y sociales y la distribución de los integrantes de los sistemas ecológicos.

ARTICULO 81.—El Ejecutivo Estatal a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, así como de las Dependencias y Organismos que en cada caso estime convenientes, promoverá el desarrollo de programas docentes e informativos a nivel estatal, sobre la significación del problema de la contamina-

ción ambiental, orientando especialmente a la niñez y a la juventud, hacia el conocimiento y acciones tendientes a resolver los problemas ecológicos y proteger el ambiente.

ARTICULO 82.—El Ejecutivo Estatal a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas propondrá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno Federal, la adopción de aquéllas medidas que resulten necesarias para prevenir y controlar la contaminación ambiental ocasionada por emanaciones, emisiones, descargas, depósitos, servicios y transportes, así como por la exploración, explotación, producción, almacenamiento, comercialización, tenencia, uso y destino final de energéticos, minerales, sustancias químicas y cualesquiera otros productos que por su naturaleza puedan causar y causen contaminación ambiental.

Igual intervención tendrá el Ejecutivo Estatal, en tratándose de la protección de la flora y la fauna, especialmente de aquéllas especies que estén en peligro de extinción o se consideren benéficas para el equilibrio de los ecosistemas.

ARTICULO 83.—Queda prohibido descargar, depositar o infiltrar contaminantes en los suelos, sin el cumplimiento de las normas reglamentarias y los lineamientos técnicos correspondientes que para tal efecto se expidan.

ARTICULO 84.—Toda persona física o moral, pública o privada que realice actividades por las que se genere, almacene, recolecte, transporte, trate, aproveche o disponga de residuos sólidos y de residuos de naturaleza peligrosa o potencialmente peligrosa, deberá sujetarse a las normas y disposiciones aplicables en esta materia.

ARTICULO 85.—Los residuos sólidos o cualquier tipo de contaminantes, provenientes de usos públicos, domésticos, industriales, agropecuarios o de cualquier otra especie que se acumulen o puedan acumularse y por consiguiente se depositen o filtren en el suelo o subsuelo, debe-

rán ser previamente tratados conforme a las disposiciones correspondientes, a efecto de reunir las condiciones necesarias para prevenir o evitar:

I.—La contaminación del suelo;

II.—Las alteraciones nocivas en el proceso biológico de los suelos;

III.—La modificación, trastornos o alteraciones en el aprovechamiento, uso o explotación del suelo;

IV.—La contaminación de los ríos, cuencas, lagos, embalses, mantos acuíferos, aguas subterráneas y otros cuerpos de agua.

CAPITULO IX

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.

ARTICULO 86.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de la presente Ley y de sus Reglamentos así como la adopción de las medidas de seguridad e imposición de sanciones administrativas.

ARTICULO 87.—Para los efectos de esta Ley se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, encaminados a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad de inmediata ejecución tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondieren.

ARTICULO 88.—Se consideran medidas de seguridad:

I.—La suspensión de trabajos y servicios;

II.—La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, de las construcciones y de las obras;

III.—La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV.—La demolición de construcciones;

V.—El retiro de instalaciones;

VI.—La prohibición de actos de utilización;

VII.—Cualesquiera otras que tiendan a lograr los objetivos expresados en el artículo anterior.

ARTICULO 89.—Las sanciones podrán ser:

I.—Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, de las construcciones y de las obras y servicios;

II.—Multa de \$ 10,000.00 a
1,000,000.00;

III.—Demolición de las construcciones efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos; y

IV.—Revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados.

ARTICULO 90.—Los Ayuntamientos, con el fin de impedir violaciones a los Planes o Programas Municipales de Desarrollo, o a las declaratorias que establezcan provisiones, reservas, destinos y usos de áreas o predios, podrán aplicar las medidas de seguridad y las sanciones enunciadas en los artículos 89 y 90, pero sólo por acuerdo especial de Cabildo, para cada caso.

ARTICULO 91.—Los Registradores Públicos de la Propiedad, que se abstengan de efectuar el registro de las declaratorias que establezcan provisiones, reservas, destinos y usos de áreas o predios, o las inscriban con deficiencia, serán destituidos de su cargo, independientemente de la responsabilidad por el delito en que incurran.

ARTICULO 92.—Las autoridades administrativas que expidan un permiso, una autorización o una licencia que contravenga lo establecido en los Planes o Programas de Desarrollo y declaratorias que establezcan provisiones, reservas, destinos y usos de áreas o predios, serán destituidos de sus cargos, independientemente de la responsabilidad por el delito en que incurran.

ARTICULO 93.—A quien omita en un acto, convenio o contrato relativo a la propiedad, a la posesión o cualquier otro derecho sobre áreas o predios, mencionar la utilización que a éstos corresponda, conforme a las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos, se les sancionará en términos de los Reglamentos que se expidan independientemente de la pena por el delito en que incurra.

ARTICULO 94.—Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse sanciones al infractor y aplicarse simultáneamente las medidas de seguridad que correspondan.

ARTICULO 95.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, determinará los casos y el procedimiento para la aplicación de las medidas de seguridad y para la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

CAPITULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

ARTICULO 96.—Los actos de las autoridades administrativas, cuando sean contrarios a los Planes o Programas de Desarrollo, podrán ser impugnados por los particulares, mediante el recurso administrativo de inconformidad.

ARTICULO 97.—La inconformidad se presentará dentro del término de 15 días a partir:

I.—De la publicación en el Periódico Oficial del Estado de la resolución respectiva;

II.—De la notificación personal;

III.—De aquel en que se tenga conocimiento de los actos, en caso de no existir notificación alguna.

ARTICULO 98.—La inconformidad se admitirá por una sola vez y deberá presentarse por escrito, con cinco copias, ante la propia autoridad cuyos actos se reclaman, o directamente ante la Secretaría de

Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado.

ARTICULO 99.—Cuando los actos impugnados provengan del Gobernador del Estado, procederá únicamente el recurso de reconsideración, ante el propio Ejecutivo del Estado, quién revocará, modificará o confirmará la resolución, previa audiencia en la que reciban las pruebas ofrecidas.

ARTICULO 100.—En los escritos en donde se interpongan los recursos de inconformidad y de reconsideración el promovente expresará con claridad los actos impugnados, las autoridades de quienes se reclamen y las disposiciones violadas, debiendo acompañar a dicho curso las pruebas que estime conducentes, siendo admisibles todos los medios de prueba, excepto la confesión.

ARTICULO 101.—En tratándose del recurso de inconformidad la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas concederá o no la suspensión contra el acto que se impugne, cuando en el propio escrito el recurrente la solicite y no se violen disposiciones de orden público.

ARTICULO 102.—Si se presenta la inconformidad ante la autoridad cuyos actos se impugnen, ésta remitirá el escrito a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, agregando un informe y los documentos que creyere necesarios o convenientes para la resolución de este recurso.

ARTICULO 103.—La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado admitirá la inconformidad propuesta en tiempo, y señalará día y hora para una audiencia de recepción de las pruebas ofrecidas, solicitando de la responsable el informe correspondiente que deberá rendir dentro de cinco días.

ARTICULO 104.—En la audiencia de pruebas el inconforme podrá alegar por escrito y la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, deberá resolver dentro del término de diez días.

ARTICULO 105.—Si el inconforme jus-

tificare que los documentos ofrecidos como prueba obran en Archivos Públicos y que no obstante haber solicitado oportunamente, copias certificadas de los mismos no le fueron expedidas, se podrá requerir directamente al funcionario o autoridades que los tengan bajo su custodia, para que expidan y envíen a la autoridad requirente dichas copias.

ARTICULO 106.—Contra la resolución que se dicte en el recurso de inconformidad sólo procede la revisión, que se promoverá ante el Gobernador mediante escrito que se presente dentro de cinco días a partir del siguiente a aquél en que se notifique la resolución de inconformidad.

ARTICULO 107.—La revisión se tramitará con el sólo escrito del recurrente en el que exprese las Leyes violadas y los agravios que le cause la resolución y el informe que habrá de rendir la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, al enviar el expediente al Gobernador.

ARTICULO 108.—El Gobernador resolverá la revisión, pudiendo solicitar documentos, informes o dictámenes si lo creyere conveniente o necesario, pero sin que esto constituya requisito indispensable para la resolución.

TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO.—La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.—Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de fecha primero de febrero de mil novecientos setenta y siete, publicada en el Periódico Oficial del Estado el mismo día y se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

EL GOBERNADOR hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza a los cuatro días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y cinco.—Diputado Presidente.—Profr. Ricardo Mendizábal Bando.

—Rúbrica.—Diputada Secretaria.—Lic. Lidia Zarrazaga Molina.—Rúbrica.—Diputado Secretario.—Lic. Jesús Antonio Carlos Hernández.—Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos.—Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo en la Heroica

Puebla de Zaragoza, a los cinco días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y cinco.—El Gobernador Constitucional del Estado.—Lic. Guillermo Jiménez Morales.—Rúbrica.—El Secretario de Gobernación.—Lic. Fernando García Rosas.—Rúbrica.

INDICE

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA

	Pág.
CAPITULO I.— DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPITULO II.—DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES	6
CAPITULO III.—DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO:	9
CAPITULO IV.—DE LAS DECLARATORIAS DE PROVISIONES, RESERVAS, DESTINOS Y USOS DE PREDIOS Y AREAS	13
CAPITULO V.—DE LA FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION	15
CAPITULO VI.—DE LAS CONURBACIONES	17
CAPITULO VII.—DE LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VI- VIENDA	17
CAPITULO VIII.—DEL ORDENAMIENTO ECOLOGICO	19
CAPITULO IX.—DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES	20
CAPITULO X.—DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS	21
TRANSITORIOS	22



GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE PUEBLA



PERIODICO OFICIAL

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMAS DISPOSICIONES DE CARACTER OFICIAL SON OBLIGATORIAS POR EL SOLO HECHO DE SER PUBLICADAS EN ESTE PERIODICO.

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección de Correos con fecha 22 de noviembre de 1930.

RESPONSABLE: UNIDAD DE ESTUDIOS Y PROYECTOS LEGISLATIVOS

TOMO CCXXXIV	H. PUEBLA DE Z., MARTES 8 DE ABRIL DE 1986	NUMERO 28 SEGUNDA SECCION
--------------	--	---------------------------------

Sumario

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER LEGISLATIVO

LEY SOBRE PROTECCION Y CONSERVACION DE POBLACIONES
TIPICAS Y BELLEZAS NATURALES DEL ESTADO DE PUEBLA.

Gobierno del Estado

Decreto del H. Congreso del Estado por el que se aprueba la "LEY sobre protección y conservación de poblaciones típicas y bellezas naturales del estado de PUEBLA.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.-H. Congreso del Estado.-Puebla.

GUILLERMO JIMENEZ MORALES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla, a los habitantes del mismo sabed:

QUE por la Secretaría del H. Congreso se me ha dirigido el siguiente:

EL HONORABLE CUADRAGESIMO NOVENO CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA,

CONSIDERANDO:

QUE por Oficio número 896 de fecha 11 de Marzo de 1986, el Ciudadano Li-

enciado **GUILLERMO JIMENEZ MORALES**, Gobernador del Estado, sometió a la consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado la Iniciativa de "LEY SOBRE PROTECCION Y CONSERVACION DE POBLACIONES TIPICAS Y BELLEZAS NATURALES DEL ESTADO DE PUEBLA".

QUE para cumplir con los trámites que establecen los Artículos 34 fracción I de la Constitución Política Local, en relación con los 99, 105 y 141 fracción VI de la Ley Orgánica y Reglamentaria de este Poder legislativo, se turnó dicha Iniciativa a las Comisiones Conjuntas de Educación, Ciencia y Tecnología; y de obras Públicas, Planificación Urbana, Fomento y Desarrollo, las que en Sesión Pública celebrada en este día emitieron su Dictamen en favor de la propia Iniciativa.

QUE a través del tiempo, la acción humana, ha ido causando daño a la belleza y características peculiares de los lugares y paisajes que conforman su hábitat natural, empobreciéndolo a veces, en grado extremo.

QUE la intensidad de la labor agrícola, unida a la expansión de los centros de población y a las cada vez mayores áreas industriales, ha sido en detrimento del ambiente natural, en forma cada día más acelerada.

QUE tal fenómeno, ha ido repercutiendo en la alteración de los valores estéticos de los diferentes sitios y paisajes naturales, así como de la desaparición paulatina de la fauna silvestre.

QUE la protección de paisajes y lugares de belleza natural son necesarios para la vida del hombre, como regeneradores físicos y espirituales que contribuyen al esparcimiento, recreación y mejoramiento de la vida artística y cultural de los pueblos.

QUE los lugares de belleza natural constituyen también elementos primordiales para el desarrollo económico, social y turístico de la entidad, de la nación y del mundo.

QUE en consecuencia es muy importante y urgente adoptar las medidas necesarias para proteger el carácter particular de los paisajes y áreas de belleza natural.

QUE la preservación del entorno ecológico y la cultura que de él se deriva, es deber impostergable para conservar el patrimonio cultural, no sólo de los mexicanos, sino de la humanidad entera.

QUE por su situación geográfica y extensión, el Estado de Puebla es uno de los pocos en la República Mexicana que contiene prácticamente todos los climas y por lo tanto, los diversos ambientes ecológicos a ellos unidos.

QUE tales ambientes han motivado al hombre, su habitante natural, a aprovechar su medio para construir poblaciones que reflejan en sus características arquitectónicas, la influencia y materiales del medio ambiente.

QUE la defensa y protección del medio donde se desenvuelve el hombre, es la defensa de la Nación misma, de su sobrevivencia y garantía de un futuro saludable.

QUE la obra del hombre, en su más elevado sentido, va configurando el patrimonio cultural de un grupo social, plasmado en el idioma, las tradiciones, las costumbres, la creación artística y demás rasgos sobresalientes.

QUE el campo de la cultura, está integrado por los bienes y valores éticos, estéticos y gnoseológicos, con jerarquías diversas entre las que destaca el campo compuesto por aquellos valores relativos al espacio en donde se asienta el hombre.

QUE las zonas típicas son áreas peculiares creadas por el hombre, las que a través del tiempo han desarrollado una serie de valores: arquitectónicos, históricos, artísticos, estéticos etnográficos, literarios, legendarios, ambientales y de diversa índole, lo que justifica su protección y mejoramiento.

QUE el desarrollo cultural y la influencia de varias corrientes, tanto hispanas como indígenas, han conformado poblaciones de especial tipicidad que lograron una personalidad propia, diferente a las otras regiones y entidades.

QUE la arquitectura vernácula y popular, característica fundamental de las zonas típicas, es parte de nuestro patrimonio cultural, y como tal, debe ser portador a las futu-

ras generaciones, del mensaje que sus creadores le imprimieron.

QUE es una obligación insoslayable contribuir a la perpetuación de las obras relevantes del quehacer humano, puesto que junto a los valores estéticos, existen fundamentos históricos, partes de una cadena cultural en la que es tan válido el eslabón grande como el pequeño, ya que, sin su continuidad, se perdería la posibilidad de conocer los elementos que dieron sentido a la sociedad en que fueron creados.

QUE proteger tanto al medio ecológico, como a las obras significativas de un pueblo; es parte de la labor legislativa, la prevención y conservación del patrimonio, normadas por la Ley, dan a quienes las promueven y ejecutan, el carácter significativo de seres civilizados.

QUE algunas de las expresiones más sobresalientes de esta riqueza patrimonial, como son entre otras la Arquitectura Vernácula de nuestras poblaciones, y el entorno de bellezas naturales, vienen sufriendo por la destrucción, incuria y modificación nociva, por lo que requieren con urgencia la atención, relevancia y protección de carácter legal

QUE la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, preserva específicamente los Monumentos Históricos y las Zonas Arqueológicas, y omite, como ámbito de su competencia la protección, conservación y restauración de las Poblaciones Típicas y Bellezas Naturales, por lo que resulta impostergable legislar en esta Materia, para proteger este rico patrimonio cultural.

Que estando satisfechos además los requisitos de los Artículos 57 fracción I, 63 fracción 1, 79 fracción VI de la Constitu-

ción Política del Estado: 1o. 183, 184 y 185 de la Ley Orgánica y Reglamentaria de este Poder Legislativo.

D E C R E T A :

LEY SOBRE PROTECCION Y CONSERVACION DE POBLACIONES TIPICAS Y BELLEZAS NATURALES DEL ESTADO DE PUEBLA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o. Esta Ley tiene por objeto la protección, conservación y restauración de las poblaciones o parte de las poblaciones típicas y bellezas naturales comprendidas dentro de la Entidad.

ARTICULO 2o. - Para los efectos de esta Ley se consideran poblaciones típicas:

I).- Aquéllas cuyo excepcional valor arquitectónico vernáculo y popular las hace exponentes de una corriente histórica, social y cultural del arte mexicano.

II).- Las poblaciones o partes de población características de una región del Estado.

III).- Los lugares de belleza natural que se ubiquen dentro de un municipio, o que por su situación geográfica comprendan dos o más de éstos.

ARTICULO 3o.- Se declara de utilidad pública la protección, conservación y restauración de las áreas de belleza natural que se encuentren dentro del territorio del Estado; de las poblaciones o parte de poblaciones; de las edificaciones o conjunto de ellas, que sean dignas de ser protegidas ya sea porque su valor arquitectónico, cultural o típico sea característico del Estado o de una región del mismo.

ARTICULO 4o.- Para que las poblaciones y áreas de que trata la presente Ley sean elevadas a la categoría de "Zona Típica

Monumental", se requiere la declaración del Ejecutivo del Estado.

Dicha declaratoria o la revocación de ella en su caso, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 5o.- Cuando en una población o parte de población declarada "Zona Típica Monumental" exista un inmueble que sin ser monumento histórico, represente un valor intrínseco para el Estado; dicho bien quedará tutelado en los términos que la presente Ley previene.

Igual consideración se tendrá respecto a las formaciones naturales subterráneas como cavernas, grutas y galerías.

ARTICULO 6o.- Para los efectos de la declaratoria de "Zona Típica Monumental", en tratándose de lugares de belleza natural se deberán determinar con precisión sus límites y superficie.

ARTICULO 7o.- En las áreas, poblaciones o partes de poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental", no se podrá llevar a cabo ninguna construcción o estructura, ni se podrá proceder a la demolición, reparación o modificación de las existentes, sin la previa autorización del Ejecutivo del Estado dictada en términos del artículo 32 de este Ordenamiento.

ARTICULO 8o.- Por la causa de utilidad pública señalada en el artículo 3o. de este Ordenamiento, se faculta al Ejecutivo del Estado para decretar, con arreglo a la Ley de la Materia, la expropiación de bienes de propiedad particular.

ARTICULO 9o.- La sola declaración de "Zona Típica Monumental" bastará para tener por cubiertos en el caso, los requisitos relativos a la utilidad pública por satisfacer y a las ventajas de la cosa para satisfacerla,

exigidos por la Ley de Expropiación.

ARTICULO 10.- Las obras que se ejecuten en las vías, plazas, jardines, atrios, cementerios y otros lugares públicos, comprendidos dentro de una población o parte de población declarada "Zona Típica Monumental", deberán estar de acuerdo con el carácter y estilo arquitectónico general de ella. Igualmente, los instrumentos tecnológicos de todo medio de comunicación, de conducción de energía eléctrica y cualquier otro tipo de instalaciones que puedan alterar el paisaje típico, deberán ser ocultos o lo menos visibles que sea posible.

ARTICULO 11.- Se prohíbe establecer estacionamientos de vehículos, sitios de autos de alquiler, expendios de gasolina o lubricantes; colocar kioscos, postes, templetos, puestos o cualesquiera otras estructuras, ya sean permanentes o provisionales, cuando por ello se demerite o altere la apariencia característica de la población o parte de población declarada "Zona Típica Monumental".

CAPITULO I

DE LOS ORGANOS COMPETENTES

ARTICULO 12.- Son órganos competentes para la aplicación de la presente Ley:

- I).- El Ejecutivo del Estado.
- II).- La Secretaría de Cultura.
- III).- El Centro Regional de Puebla del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- IV).- La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
- V).- La Dirección de Turismo, y
- VI).- Los Ayuntamientos en cuya jurisdicción se ubique una población o

*du - S. p. p.
militar en comisión*

parte de población, o lugar de belleza natural declarado "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 13.- La Secretaría de Cultura vigilará la debida observancia de los reglamentos emanados de la presente Ley, o de las declaratorias a que la misma se refiere, promoviendo en su caso ante las autoridades municipales todo lo que esté dentro de sus facultades para el cabal cumplimiento de este Ordenamiento.

ARTICULO 14.- En los lugares respecto de los cuales se pronuncie la declaración de "Zona Típica Monumental", no se podrán hacer obras ni trabajos que destruyan, perjudiquen o alteren sus características. En consecuencia se prohíbe en ellos la explotación forestal, la destrucción de la vegetación, la alteración del ambiente natural, la colocación de anuncios y cualesquiera otros actos que puedan dar por resultado la pérdida, alteración o menoscabo del área objeto de la declaración.

La construcción de fraccionamientos, zonas habitacionales de cualquier tipo, así como la de edificios o estructuras de grandes proporciones que se ubiquen dentro de una "Zona Típica Monumental", deberán sujetarse a lo establecido en este Ordenamiento.

ARTICULO 15.- Se consideran de tanta importancia como las poblaciones, partes de poblaciones y áreas de belleza natural, los nombres de las mismas.

Dentro de la nomenclatura se dará preferencia a los nombres más antiguos o tradicionales, los que no podrán ser cambiados o modificados.

Lo anterior no se contrapone al otorgamiento de títulos de villa, pueblo, ciudad,

así como de heroico (a), honorable, o aquellos que la autoridad competente se sirva otorgar.

ARTICULO 16.- Cuando una área de Belleza natural colinde y se extienda hacia la jurisdicción de una o más Entidades Federativas, el Ejecutivo del Estado podrá celebrar convenios de coordinación con los titulares de dichas Entidades a fin de proteger el área en su totalidad.

ARTICULO 17.- Todos los acuerdos y determinaciones que se dicten por el Ejecutivo del Estado en cumplimiento de la presente Ley, serán despachados por conducto de la Secretaría de Cultura. Quedando exceptuadas de la presente disposición la expedición de licencias de construcción, que serán otorgadas por los Ayuntamientos respectivos, previos dictámenes de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, y del Centro Regional de Puebla del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ARTICULO 18.- Para los efectos de la restauración, reparación o construcción de bienes inmuebles ubicados dentro de una población o parte de población declarada "Zona Típica Monumental", el ayuntamiento respectivo deberá exigir de los interesados, fianza que garantice que los trabajos se ejecutarán en términos de la autorización concedida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTICULO 19.- El monto de la fianza a que se refiere el artículo anterior, será fijado por el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo con la importancia de las obras y el peligro que pudieran representar para la conservación de la "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 20.- El Ayuntamiento respectivo calificará la idoneidad del fiador

que en su caso se proponga, el cual deberá llenar los requisitos a que se refiere el artículo 2741 del Código Civil del Estado, y someterse además expresamente a la aplicación de las disposiciones sobre ejercicio de la facultad económico-coactiva.

ARTICULO 21.- Cuando existan uno o varios bienes inmuebles, próximos o adyacentes, que den un carácter especial al lugar de su ubicación en una población o parte de población, se considerará dicho conjunto como susceptible de ser protegido y por lo tanto tutelado por la presente Ley, en tanto no se promueve la declaratoria de "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 22.- Las licencias para restauración, reparación o construcción de bienes inmuebles ubicados en "Zona Típica Monumental", tendrán una vigencia máxima de un año a partir de la fecha de su expedición. Si no se ejecuta la obra dentro del plazo autorizado la licencia expedida perderá su vigencia, pudiéndose prorrogar dicho plazo a juicio de la autoridad municipal, previa solicitud de los interesados.

ARTICULO 23.- Los Presidentes Municipales, dentro de sus respectivas jurisdicciones, están obligados a dictar las medidas necesarias para el cumplimiento de la presente Ley.

ARTICULO 24.- Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades a que se refiere el artículo 12 de esta Ley, todo hecho, acto u omisión que represente un riesgo o provoque un daño a los bienes de propiedad particular ubicados en poblaciones o partes de población o zonas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 25.- Los cronistas Oficiales de los Municipios serán designados por sus

correspondientes Ayuntamientos en sesión extraordinaria de Cabildo, citada especialmente para ese objeto.

ARTICULO 26.- El ejecutivo del Estado está facultado para interpretar esta Ley, así como para resolver cualquier duda que se presente con motivo de su aplicación.

CAPITULO II

DE LA CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD PARTICULAR

ARTICULO 27.- Sólo con autorización del Ejecutivo del Estado, dada por conducto de la Secretaría de Cultura, previo el dictamen de la Comisión de Monumentos, podrán adosarse o apoyarse construcciones nuevas en bienes inmuebles ubicados dentro de poblaciones o partes de poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 28.- Cuando existan uno o varios bienes inmuebles que representen un valor intrínseco para el Estado y no estén comprendidos dentro de una zona típica monumental y exista el peligro de que sean destruidos, deteriorados o alterados en cualquier forma, la Secretaría de Cultura estará facultada para declarar que dichos bienes quedan sujetos, provisionalmente, a lo dispuesto por esta Ley.

En un plazo de 30 días, dentro del cual será oído el propietario y recabado el parecer de la Comisión de Monumentos, el Ejecutivo del Estado dictará la resolución que proceda.

ARTICULO 29.- La Comisión de Monumentos a través de la Secretaría de Cultura podrá celebrar convenios con Asociaciones Civiles y Juntas Vecinales a fin de que coadyuven en la vigilancia y preservación de las poblaciones o partes de poblaciones o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 30.- La Comisión de Monumentos a través de la Secretaría de Cultura, y en coordinación con las autoridades municipales, realizará campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a las poblaciones, partes de población, o lugares de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 31.- Son aplicables las prevenciones de esta Ley a los bienes inmuebles de propiedad particular, que queden comprendidos dentro de las poblaciones, partes de población o lugares de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 32.- Ninguno de los bienes de propiedad particular a que se refiere el artículo anterior, podrá ser destruido, demolido ni renovado, en todo o en parte, ni podrá hacerse en él obra alguna de reconstrucción, restauración, reparación, exploración o modificación, sin las autorizaciones correspondientes y previo dictamen de la Comisión de Monumentos.

ARTICULO 33.- En los predios contiguos o próximos a los bienes inmuebles ubicados en las poblaciones o partes de éstas, declaradas "Zona Típica Monumental", ninguna obra podrá efectuarse que pueda causar daño a dichos bienes o dificultar la vista de éstos.

ARTICULO 34.- La Secretaría de Cultura ordenará la suspensión provisional de toda obra que a su juicio quede comprendida en la prohibición del artículo que antecede, dando cuenta inmediata al Ejecutivo del Estado, para que éste, oyendo el parecer de la Comisión de Monumentos, resuelva en definitiva, confirmando o revocando la suspensión.

ARTICULO 35.- Quienes ejecuten o realicen obras o trabajos en contravención a lo dispuesto en los artículos que anteceden, o apartándose de la autorización concedida o de la orden dictada, están obligados a restaurar el bien afectado, sin perjuicio de las demás sanciones que esta Ley establezca. Si la restauración no quedara realizada a satisfacción de la Secretaría de Cultura, en el plazo que al efecto se conceda, la misma Secretaría procederá, a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, a la ejecución de las obras o trabajos necesarios, por cuenta del propietario.

El Ejecutivo del Estado, en caso de inconformidad, resolverá en definitiva, previo dictamen de la Comisión de Monumentos.

Para la reintegración de los gastos que se causen, se hará uso de la facultad económico-coactiva.

ARTICULO 36.- La construcción de bienes inmuebles en poblaciones o partes de población, o áreas de belleza natural declarada "Zona Típica Monumental", se sujetará a los requisitos y condiciones señaladas por esta Ley y por los correspondientes reglamentos municipales.

ARTICULO 37.- Para poder fijar anuncios, avisos o carteles dentro de poblaciones o partes de poblaciones, o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental", se requiere autorización previa y expresa de la Autoridad Municipal.

Igual autorización será necesaria para la exploración en las formaciones naturales subterráneas a que se refiere el párrafo segundo del artículo 5o. de esta Ley.

ARTICULO 38.- La misma autorización, oyendo el parecer de la Secretaría de Cultu-

ra, se requiere para el establecimiento de negociaciones industriales o comerciales en los bienes inmuebles ubicados en las poblaciones o partes de poblaciones, o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

ARTICULO 39.- La Secretaría de Cultura, oyendo el parecer de la Comisión de Monumentos, está facultada para ordenar que se retiren los anuncios y carteles que se fijan y la clausura de los giros que se establezcan sin la autorización correspondiente.

ARTICULO 40.- Las dependencias del Gobierno Federal, Estatal o Municipal que realicen obras de interés colectivo en poblaciones o partes de población, o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental", deberán cumplir con las disposiciones que establece la presente Ley.

ARTICULO 41.- Los Ayuntamientos donde se ubique una población o parte de población, o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental", procurarán la conservación de ésta, disponiendo lo necesario dentro de sus posibilidades presupuestales.

CAPITULO III

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA DE CULTURA

ARTICULO 42.- La Secretaría de Cultura, además de las facultades que se le señalan en los capítulos anteriores, tendrá las siguientes:

I).- Proponer al Ejecutivo del Estado, previo el parecer de la Comisión de Monumentos, anteproyectos de disposiciones reglamentarias para la conservación y mejor protección de las poblaciones, partes de poblaciones y bellezas naturales declaradas "Zona Típica Monumental".

II).- Proponer al Ejecutivo del Estado, en escrito debidamente fundado, del que remitirá copia a la Comisión de Monumentos, las poblaciones, partes de poblaciones o zonas de belleza natural que por sus características ameriten ser declaradas "Zona Típica Monumental".

III).- Coadyuvar con las autoridades municipales de las poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental", en la elaboración de los reglamentos derivados de esta Ley, debiendo adecuarlos a las características específicas de cada "Zona Típica Monumental", contando con el parecer de la Comisión de Monumentos.

IV).- Promover y estimular en coordinación con la Dirección de Turismo del Estado, el conocimiento de las poblaciones, partes de poblaciones o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental".

V).- Recabar información general e implementar el estudio y divulgación de aspectos históricos, artísticos y naturales de las poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental".

VI).- Colaborar con las autoridades de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, y Centro Regional de Puebla del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y en su caso el cronista oficial de la población, para el desempeño de su cometido.

VII).- Vigilar que los trabajos de construcción y restauración de los bienes ubicados en poblaciones, partes de poblaciones o áreas de belleza natural declaradas "Zona Típica Monumental", se ejecuten con estricto apego a las autorizaciones otorgadas.

VIII).- Solicitar la intervención de las Entidades Públicas competentes para evitar el deterioro de los lugares de belleza natural.

CAPITULO IV

OBLIGACIONES DE LA SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO DE PUEBLA.

ARTICULO 43.- La Secretaría de Asentamientos humanos y Obras Públicas del Estado, tendrá, además de las obligaciones señaladas por esta Ley, las siguientes:

I).- Coadyuvar con la Secretaría de Cultura y la Comisión de Monumentos, en el cumplimiento de las facultades que la presente Ley les confiere.

II).- Coadyuvar con las autoridades municipales de las poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental" para el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley.

III).- Diseñar adecuadamente, en los términos de esta Ley, los proyectos de desarrollo urbano de las poblaciones o partes de poblaciones declaradas "Zona Típica Monumental".

CAPITULO V

DE LA COMISION DE MONUMENTOS.

ARTICULO 44.- La Comisión de monumentos a que se refiere la presente Ley tendrá como marco de competencia lo estipulado en el artículo 1o. de la misma; y se integra por:

- I).- El Secretario de Cultura.
- II).- El Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
- III).- El Secretario de Educación Pública.
- IV).- El Director del Centro Regional de

Puebla del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

V).- El Jefe de los Servicios Coordinados de Salud Pública.

VI).- EL Director de Turismo.

VII).- Los Presidentes Municipales y los Cronistas Oficiales en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.

VIII).- Los Representantes de las Instituciones de Cultura Superior que el Ejecutivo del Estado determine pertinentes.

ARTICULO 45.- Los cargos de la Comisión de Monumentos serán honoríficos.

ARTICULO 46.- La Comisión de Monumentos formulará su propio reglamento interior, con arreglo a las siguientes bases:

I).- Presidirá la Comisión, el Secretario de Cultura.

II).- Será Secretario de dicha Comisión el Director del Centro Regional de Antropología e Historia o su representante.

III).- Habrá un Vice-Presidente y un Pro-Secretario electos en votación secreta, los cuales suplirán en sus ausencias, al Presidente y al Secretario respectivamente.

IV).- La Comisión de Monumentos se reunirá una vez al mes por lo menos y además, cuando lo soliciten tres de sus miembros, o lo estime necesario su presidente.

V).- Para que pueda sesionar legalmente la Comisión de Monumentos, deberá estar presente cuando menos la mitad más uno de sus miembros.

entre los que estará siempre el Presidente.

VI).- Si a la primera citación no asistiere el número de miembros exigidos en la fracción anterior, la sesión a que se cite por segunda vez, se celebrará con los miembros que concurren.

VII).- Las decisiones de la Comisión de Monumentos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, siendo de calidad el del Presidente.

CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 47.- Son infracciones a la presente Ley:

I).- Ejecutar obras de construcción, demolición, excavación, remodelación, deforestación, destrucción de vegetación, extracción de materiales de todo tipo, así como cualquier acción que altere el ambiente natural de una "Zona Típica Monumental", sin contar para ello con las autorizaciones correspondientes.

II).- Realizar obras sin sujetarse a la autorización concedida.

III).- Desacatar cualquier orden de suspensión de obras en una "Zona Típica Monumental".

IV).- Destruir o dañar alguno de los bienes comprendidos en la declaratoria de "Zona Típica Monumental".

V).- Fijar anuncios, carteles o avisos sin contar con la autorización a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

VI).- Establecer negociaciones industriales o mercantiles en "Zonas Típicas Monu-

mentales" sin contar con la autorización correspondiente, y

VII).- Arrojar basura o desperdicios en áreas declaradas "Zonas Típicas Monumentales".

ARTICULO 48.- Las infracciones a que se refiere el artículo anterior, serán sancionadas por la Comisión de Monumentos a través de los Ayuntamientos correspondientes, en la siguiente forma:

I).- Con multa de diez a cien días de salario mínimo vigente en la Capital del Estado, las comprendidas en las fracciones II, V, VI y VII del artículo anterior.

II).- Con multa de diez a ciento cincuenta días de salario mínimo vigente en la Capital del Estado, las comprendidas en las fracciones I, III y IV del Artículo anterior. En el supuesto de la fracción II, se aplicará la sanción sin perjuicio de hacer efectiva la fianza otorgada; y en el caso de la fracción III se deberá observar además lo establecido por el Artículo 35 de esta ley.

Estas sanciones serán independientes a las que correspondan por ilícitos contemplados dentro del Código de Defensa Social del Estado.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se Abroga la Ley de Monumentos de 2 de Marzo de 1967 publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 10 del mismo mes y año y todas las disposiciones que se opongán al presente Ordenamiento

El Gobernador hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio

Poder Legislativo, en la Heroica Ciudad Puebla de Zaragoza a los tres Días del mes de Abril de Mil Novecientos Ochenta y seis.

LIC. JESUS MORALES FLORES.- DIPUTADO PRESIDENTE.-Rúbrica.-PROFR. FELI GUERRERO RIOS.- DIPUTADO SECRETARIO.- Rúbrica.- LIC. LUCERO SALDAÑA REZ.- DIPUTADA SECRETARIA.-Rúbrica.

Por tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos.- Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo en la Heroica Puebla de Zaragoza a los cuatro días del mes de abril de mil novecientos ochenta y seis.- El Gobernador Constitucional del Estado.- LIC. GUILLERMO JIMENEZ MORALES.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación Lic. Amado Camarillo Sánchez.--Rúbrica.

3.- OBJETIVOS:

EL OBJETIVO DEL PRESENTE TRABAJO ES DESARROLLAR LAS BASES PARA LA REALIZACION DE UN PROYECTO DE REGLAMENTO MUNICIPAL SOBRE EL REGIMEN DE USO DEL SUELO Y DESARROLLO URBANO; ESTA REGLAMENTACION TENDRIA POR OBJETO ESPECIFICO, EN EL SUELO URBANO, PROCURAR SU ORDENACION MEDIANTE LA REGULACION DETALLADA DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES EN EL TERRITORIO MUNICIPAL A FIN DE EVITAR MOLESTIAS Y DAÑOS A TERCEROS ASI COMO LOGRAR UNA EFICIENTE PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS.

PROCURAR UN INSTRUMENTO DE CONTROL PARA EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, QUE FACULTE A LOS AYUNTAMIENTOS PARA EL CONTROL DE TODAS LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS; QUE PERMITAN LA REALIZACION DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES DE URBANIZACION PROGRESIVA, ASI MISMO LA FORMA Y CONDICIONES QUE PODRAN INCORPORARSE AL DESARROLLO URBANO, ACTUACIONES NO PROGRAMADAS MEDIANTE LOS CORRESPONDIENTES TRABAJOS DE DESARROLLO URBANO, PARA LA REALIZACION DE UNIDADES URBANISTICAS INTEGRADAS.

"CONFORME A LOS ORDENAMIENTOS DEL ARTICULO 115 CONSTITUCIONAL"

"LA LEY DE DESARROLLO URBANO"

"LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE PUEBLA"

"LA LEY SOBRE PROTECCION Y CONSERVACION DE POBLACIONES TIPICAS Y BELLEZAS NATURALES DEL ESTADO DE PUEBLA"

4.- DESARROLLO URBANO Y SU ORDENACION:

EXPLICAR EL PORQUE DEL DESARROLLO URBANO
LAS PRINCIPALES CAUSAS DEL DESARROLLO.
COMO DEBE ORGANIZARSE
QUE EXPERIENCIA TENEMOS EN ESTE RENGLON
QUE ESTRATEGIA DEBEMOS SEGUIR.

POR LA IMPORTANCIA QUE GUARDA EL DESARROLLO URBANO COMO CONCEPTO GLOBALIZADOR DE MUCHAS DE LAS ACCIONES DEL AYUNTAMIENTO, EXPONDREMOS ASPECTOS RELACIONADOS AL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

EL MUNICIPIO COMO UN ESTRATO DE GOBIERNO, ES EL QUE ESTA MAS ESTRECHAMENTE VINCULADO CON LA EVOLUCION Y EL CRECIEMINTO DE LAS CIUDADES LA FRACCION DEL ARTICULO 115 CONSTITUCIONAL, FACULTA LA PARTICIPACION DE LOS AYUNTAMIENTOS EN LA PLANEACION Y DESENVOLVIMIENTO DE SU DESARROLLO URBANO, RESPONSABILIZANDOLO DE LAS DECISIONES FUNDAMENTALES EN LA CONSECUCION DE SU PROPIO DESARROLLO URBANO.

LA RESPONSABILIDAD QUE PARA EL AYUNTAMIENTO EMANA DE ESTA FACULTAD CONSTITUCIONAL Y A SU VEZ REGLAMENTADA EN DIVERSAS LEYES QUE HABLANSOBRE EL DESARROLLO URBANO, DETERMINAN Y CONDICIONAN PARA LOS AYUNTAMIENTOS UN ESFUERZO TANTO ESTRATEGICO COMO OPERACIONAL PARA PODER CUMPLIR CON LAS DIFERENTES ATRIBUCIONES QUE LE MARCA LA LEY SOBRE LA MATERIA, Y ES PARA EL MUNICIPIO UN RETO EL SATISFACER CABALMENTE LOS OBJETIVOS Y PROGRAMAS QUE SE IMPONGA PARA LOGROAR SU PROPIO DESARROLLO URBANO.

LA RESPONSABILIDAD QUE PARA EL AYUNTAMIENTO AMANA DE ESTA FACULTAD-
CONSTITUCIONAL Y A SU VEZ REGLAMENTADA EN DIVERSAS LEYES QUE HABLAN
SOBRE EL DESARROLLO URBANO, DETERMINAN Y CONDICIONAN PARA LOS AYUN-
TAMIENTOS UN ESFUERZO TANTO ESTRATEGICO COMO OPERACIONAL PARA PODER
CUMPLIR CON LAS DIFERENTES ATRIBUCIONES QUE LE MARCA LA LEY SOBRE -
LA MATERIA, Y ES PARA EL MUNICIPIO UN RETO EL SATISFACER CABALMEN--
TE LOS OBJETIVOS Y PROGRAMAS QUE SE IMPONGA PARA LOGRAR SU PROPIO -
DESARROLLO URBANO.

CON ANTERIORIDAD A 1976, EN CASI TODOS LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA
EXISTAN ORDENAMIENTOS JURIDICOS EN FORMA DE LEYES DE PLANEACION Y --
URBANIZACION PARA OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, ASI COMO REGLAMENTOS--
DE CONSTRUCCION Y ZONIFICACION, ENCAMINADOS A REGULAR ASPECTOS DE UR
BANIZACION MAS QUE DE DESARROLLO URBANO. ES HASTA 1976, CUANDO SE -
DA PASO AL CONCEPTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO Y CON TAL --
FIN SE REFORMA LA CONSTRUCCION EN LOS ARTICULOS 27, 73, Y 115.

ASI MISMO CON FUNDAMENTO EN LAS REFORMAS CONSTITUCIONALES ANTES SEÑA-
LADAS, SE PROMULGA EN EL MISMO AÑO, LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS--
HUMANOS; LA CUAL TIENE COMO OBJETIVO FUNDAMENTAL LO SIGUIENTE:

ESTABLECER LA CONCURRENCIA DE LOS MUNICIPIOS, DE LAS EN
TIDADES FEDERATIVAS Y DE LA FEDERACION PARA LA ORDENA -
CION Y REGULACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL -
TERRITORIO NACIONAL; FIJAR LAS NORMAS BASICAS PARA PLA-

NEAR LA FUNDACION, CONSERVACION, MEJORAMIENTO Y CRECI-
MIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACION; Y DEFINIR LOS --
PRINCIPIOS CONFORME A LOS CUALES EL ESTADO EJERCERA-
SUS ATRIBUCIONES PARA DETERMINAR LAS CORRESPONDIENTES
PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE AREAS Y PE-
DIDOS.

EL HECHO DE QUE LOS AYUNTAMIENTOS PUEDAN INSTRUMENTAR-
SU DESARROLLO URBANO, ASI COMO FORMULAR Y APROBAR PLA-
NES Y PROGRAMAS SOBRE LA MATERIA, ES ALGO QUE GENERA -
Y PROMUEVE LAS CONDICIONES DE UN SANO CRECIMIENTO DE -
LOS MUNICIPIOS Y DE SUS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

EL TERRITORIO MUNICIPAL ES EL ELEMENTO INDISPENSABLE -
PARA EL DESARROLLO URBANO, PARA LO CUAL SE DEBEN TOMAR
EN CONSIDERACION LAS NECESIDADES DE LA POBLACION, LA -
DISPONIBILIDAD Y CARACTERISTICAS NATURALES DEL SUELO--
LA COMBINACION DE ESTOS FACTORES NOS DA EN LA PRACTI-

CA DIVERSAS POSIBILIDADES PARA APROVECHAR DE MANERA -

CONVENIENTE: LAS RESERVAS, USOS, DESTINOS Y APLICACIONES

DEL SUELO URBANO EN BENEFICIO DE LA POBLACION MUNICIPAL.

CIPAL.

EL CRECIMIENTO DE LOS PUEBLOS Y LAS CIUDADES EN EL MUNICIPIO DEBE SER ORDENADO, PORQUE SOLO ASI, PODRAN RESOLVERSE LAS NECESIDADES DE LA POBLACION DE UNA MANERA CONGRUENTE EN LA MEDIDA QUE ESTA AUMENTA, PERMITIENDO QUE CADA SERVICIO, CONFORME SE VAYA NECESITANDO, SE PONGA EN EL LUGAR MAS ADECUADO Y EN LOS VOLUMENES SUFICIENTES, DEBIDO A QUE EL AUMENTO DE LA POBLACION Y EL CRECIMIENTO DE LAS COMUNIDADES, GENERA LA NECESIDAD DE MAYORES SERVICIOS Y ELEMENTOS FISICOS TALES COMO, --- AGUA, DRENAJE, ALCANTARILLADO, VIVIENDA Y OTRAS NECESIDADES EN INFRAESTRUCTURA O EQUIPAMIENTO URBANO, COMO SON RASTROS, MERCADOS, PARQUES ETC. DENTRO DEL DESARROLLO URBANO, LA PLANEACION URBANA JUEGA UN PAPEL DE SUMA IMPORTANCIA, YA QUE PERMITE A LA AUTORIDAD MUNICIPAL A -- TRAVES DE ESTE INSTRUMENTO, OPTIMIZAR LOS RECURSOS, EVITANDOSE ASI -- MISMO, EL DESORDEN DESBORDE, EN EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES Y EL BUEN USO DE ESTE INSTRUMENTO PROPICIA QUE DICHO CRECIMIENTO SE TRANSFORME EN UN VERDADERO DESARROLLO URBANO.

EN CUANTO AL DESARROLLO URBANO, EMPEZAREMOS DICIENDO QUE NO EXISTE -- TAL, CUANDO EL CRECIMIENTO DE LOS PUEBLOS Y LAS CIUDADES EN UN MUNICIPIO, ES DESORDENADO Y NO RESUELVE LOS PROBLEMAS, NI LAS NECESIDADES -

DE SU POBLACION

EL DESARROLLO URBANO ES UN PROCESO DE ADECUACION Y ORDENAMIENTO QUE CONTEMPLA DISTINTOS PASOS, QUE CON ARMONIA Y BUENA ADMINISTRACION SE DAN PARA ADECUAR, ORDENAR, Y REGULAR LOS ASPECTOS ECONOMICOS; FISICOS Y SOCIALES EN EL MEDIO URBANO Y SU RELACION CON EL MEDIO AMBIENTE NATURAL Y SUS RECURSOS. EL DESARROLLO URBANO TIENE COMO OBJETIVO, ELEVAR EL NIVEL DE VIDA DE LA POBLACION, PARA LO CUAL EL AYUNTAMIENTO DEBE LLEVAR A CABO DICHA COMPETENCIA CON RESPONSABILIDAD, TOMANDO MEDIDAS QUE SE TRADUZCAN EN INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS QUE NECESITA LA POBLACION; EN UN FUNCIONAMIENTO PERMANENTE, ADECUADO Y EN LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL. EL DESARROLLO URBANO NO SURGE SOLO, NI EN FORMA ESPONTANEA, DE AHI, QUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL DEBA DE HACER USO DEL INSTRUMENTO QUE TIENE A SU ALCANCE A TRAVES DE LA PLANEACION URBANA.

LA PLANEACION URBANA, ES UN PROCESO EN EL CUAL SE DEFINE EL COMO SE DESEA QUE SEA USADO EL TERRITORIO MUNICIPAL, DICHO EN OTRAS PALABRAS DETERMINA EL HACIA DONDE CONVIENE QUE CREZCAN LOS PUEBLOS Y LAS CIUDADES, DONDE DEBE DE LOCALIZARSE LA INDUSTRIA, QUE AREAS DEBERAN DE PRESERVARSE POR SER DE EQUILIBRIO ECOLOGICO, DONDE HABRA DE CONSTRUIRSE UN PUENTE, CUALES CAMINOS RURALES REQUIERE EL MUNICIPIO O A CUALES LO CALIDADES DEL MUNICIPIO HABRA QUE DOTAR DE ALGUN EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCUTRA O SERVICIO URBANO

LA PLANEACION URBANA ES UN PROCESO PERMANENTE QUE CONLLEVA A LA ELABORACION Y PERMANENTE ACTUALIZACION DEL PLAN DIRECTOR MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, INSTRUMENTO O MECANISMO QUE LE PERMITE AL PRESIDENTE-MUNICIPAL NORMAR EL DESARROLLO URBANO EN SU MUNICIPIO, ASI COMO PROMO

MOVER ACCIONES, OBRAS Y SERVICIOS QUE SE DETECTEN NECESARIO REALIZAR EN EL MUNICIPIO CON EL PROPOSITO DE LOGRAR UN DESARROLLO MAS ARMONICO, EQUILIBRADO Y SOBRE TODO MAS ACELERADO; TAMBIEN ES UN ELEMENTO EN BASE AL CUAL SE PUEDEN CONVENIR ACCIONES CON EL SECTOR PRIVADO Y EL SECTOR SOCIAL DEL MUNICIPIO; EN RELACION CON LA FEDERACION Y EL GOBIERNO ESTATAL, EL AYUNTAMIENTO TENDRA UN INSTRUMENTO TECNICO, JURIDICO, ECONOMICO, QUE LE PERMITIRA NEGOCIAR AQUELLAS OBRAS QUE PROGRAMEN DICHS NIVELES DE GOBIERNO, ENTRE OTRAS COSAS, VIENDO SU UBICACION DE ACUERDO CON EL OPTIMO ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL. HAY DOS CONCEPTOS IMPORTANTES DE MENCIONAR: EL DE ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO Y EL DE ADMINISTRACION URBANA, UNO DEL OTRO DIFIEREN ENTRE SI, ENTENDIENDOSE POR ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO LA PARTE DE LA ADMINISTRACION PUBLICA QUE DE ACUERDO CON OBJETIVOS, POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE OPERACION DE LA ESTRUCTURA GUNERNAMENTAL Y LAS DEMANDAS DE LA POBLACION, SE PROPONE ORIENTE EL PROCESO URBANO A OBJETIVOS SOCIALES Y ECONOMICOS PREVIAMENTE ESTABLECIDOS.

EN CUANTO A LA ADMINISTRACION URBANA, CONSISTE EN OTORGAR, CONSERVAR Y MANTENER LAS OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS EN LA CALIDAD Y CANTIDAD QUE REQUIERE LA COMUNIDAD EN UNA POBLACION Y SU EFICIENCIA SE BASA EN LA PRESENTACION OPORTUNA DE ESTOS SERVICIOS POR PARTE DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO ES UN DOCUMENTO QUE ABARCA TODO EL MUNICIPIO, POR LO CUAL ES UN PLAN INTERURBANO DE ACCION, EN DONDE SE DEFINEN UNA SERIE DE OBJETIVOS, METAS, POLITICAS Y PROGRAMAS PARA IMPLEMENTARSE YA SEA EN UN CORTO, MEDIANO O LARGO PLAZO.

CON BASE EN LAS FACULTADES QUE EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO OTORGA EL ARTICULO 115 CONSTITUCIONAL, AL MUNICIPIO ESTE DEBERA HACERSE DE RESERVAS TERRITORIALES Y CONFORMAR ZONAS DE RESERVA ECOLOGICA, ASI COMO INTERVENIR EN LA REGULARIZACION DE LA TIERRA URBANA Y
&
OBTENER DE ESTA FORMA LA INCORPORACION DE ZONAS IRREGULARES AL REGIMEN LEGAL.

DESARROLLO IMPLICA MAS QUE SIMPLE CRECIMIENTO, PONGAMOS EL CASO DE QUE, CUANDO SE DAN ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ESTO TRAE CONSIGO UN CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA, PERO NO CONLLEVA UN DESARROLLO URBANO POR SI MISMO, AL REGULARIZAR DICHOS ASENTAMIENTOS, SE ESTA DESARROLLANDO URBANAMENTE EL MUNICIPIO DEBIDO A QUE POR ESTA RAZON SE PUEDE INTRODUCIR SERVICIOS A LOS QUE ANTES FUERAN ZONAS IRREGULARES, SE TRANSFORMARAN EL PROPIETARIO ADQUIRIENDO LA SEGURIDAD DE SU TENENCIA Y PUEDE SER SUJETO A CREDITO PARA VIVIENDA, A SU VEZ, LE PERMITE A LA AUTORIDAD MUNICIPAL, RECABAR INGRESOS POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL.

LA CENTRALIZACION HA ARREBATADO AL MUNICIPIO CAPACIDAD Y RECURSOS PARA DESARROLLAR EN TODOS SUS SENTIDOS SU AMBITO TERRITORIAL Y POBLACIONAL; DE HECHO, SE HA DEBILITADO AL FEDERALISMO QUE ESTA DECLARADO COMO EL SOSTEN DE NUESTRA CONSTITUCION POLITICA. PERO INDUDABLEMENTE-

HA LLEGADO EL MOMENTO DE REVERTIR LA TENDENCIA CENTRALIZADORA, ACTUANDO EL FORTALECIMIENTO DE NUESTRO SISTEMA FEDERAL. PARA ELLO NO SE REQUIERE DE UNA NUEVA INSTITUCION, TENEMOS DESDE HACE MAS DE 450 AÑOS A LA DEL MUNICIPIO. SE REQUIERE EN CAMBIO, DE UN GRAN ESFUERZO COLECTIVO QUE IMPULSE EL MOVIMIENTO DECENTRALIZADOR Y EL DESARROLLO MUNICIPAL.

EN LA ACTUAL ETAPA DE LA VIDA ECONOMICA Y SOCIAL DEL PAIS, SE AFIRMA LA NECESIDAD DE FORTALECER AL SISTEMA FEDERAL MEDIANTE UNA MAYOR PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y SUS MUNICIPIOS; EN LA PLANEACION DEL DESARROLLO NACIONAL Y EN LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DEL GOBIERNO FEDERAL. EN LO QUE CONCIERNE AL MUNICIPIO, DEBE QUEDAR CLARO QUE, UN ORGANISMO FUERTE, TIENE QUE INTEGRARSE CON ELEMENTOS FUERTES, Y LA NACION Y LOS ESTADOS, NO SERAN REALMENTE FUERTES MIENTRAS SE INTEGREN CON MUNICIPIOS DEBILES.

LA ESTRUCTURA POLITICA DEL PAIS NO PUEDE SUSTENTARSE EN ASPECTOS -- FORMALES O DECLARATIVOS, ES PRECISO DAR OPORTUNIDAD Y VIGENCIA REAL AL MUNICIPIO LIBRE PARA FORTALECER LA UNIDAD, NO PARA DISPERSAR EL ESFUERZO; EL CONTROL NORMATIVO, PUEDE DARSE EN EL CENTRO, PERO LA DECISION Y LA EJECUCION DEBE DARSE EN SU LUGAR DE ORIGEN, PARA ELLO ES INDISPENSABLE REVITALIZAR NUESTRO FEDERALISMO.

ESTE FEDERALISMO DEBE SIGNIFICAR UNA AUTENTICA DEFENSA DE LOS INTERESES NACIONALES Y ESTO SERA EN LA MEDIDA EN QUE SE FORTALEZCA LA AUTONOMIA REGIONAL; Y A SU VEZ, SOLO UNA AUTONOMIA REGIONAL QUE EXPRESE LA VOLUNTAD DE LAS MAYORIAS PODRA SER LA BASE DE UN VIGOROSO FEDERALISMO.

EN LA EPOCA EN QUE VIVIMOS, ES INDUDABLE QUE HA LLEGADO EL MOMENTO--
DE REVERTIR LA TENDENCIA CENTRALIZADORA, DECENTRALIZANDO Y CONFI---
RIENDOLE SEGURIDADES Y MAYORES ATRIBUCIONES AL MUNICIPIO, FORTALE--
CER AL MUNICIPIO, ES FORTALECER LA HISTORIA DE MEXICO; VIGORIZAR AL
MUNICIPIO ES VIGORIZAR LA PARTICIPACION ESTATAL EN LA SOLIDARIDAD -
FEDERAL. EN OTROS PAISES LA FEDERACION FUE CREADA PARA UNIR PARTES
SEPARADAS; EN MEXICO EL FEDERALISMO SURGE PARA CONSERVAR LA UNIDAD
PARA LO CUAL ES NECESARIO DAR UNA MAS AMPLIA PARTICIPACION A LA EN
TIDAD SOCIOPOLITICA BASICA DE NUESTRO SISTEMA FEDERAL: EL MUNICIPIO
SI LA EXIGENCIA DE NUESTRO MOMENTO HISTORICO DE MANTENER Y ACRECEN
TAR LA UNIDAD NACIONAL EN SUS ASPECTOS MAS ESCENCIALES, DEMANDA EN-
TRE OTRAS ACCIONES, LA CONSOLIDACION DE AVANCE ECONOMICO, POLITICO,
SOCIAL Y CULTURAL DE LOS MUNICIPIOS.

LOS GOBIERNOS FEDERAL Y ESTATAL DEBEN CONTRIBUIR A FORTALECER A LOS
MUNICIPIOS PARA QUE ESTOS A SU VEZ INCREMENTEN SU CAPACIDAD ADMINIS
TRATIVA Y ECONOMICA Y PODER LOGRAR ASI, UN DESARROLLO INTEGRAL. NO--
PODEMOS NI DEBEMOS DAR MARCHA ATRAS DEBEMOS PROPUGNAR POR LA CONSO-
LIDACION DEL MUNICIPIO LIBRE. TAN INSENSATO SERIA VOLVER A UN PODER
CENTRALISTA, ABSORBENTE E IMPOSITIVO, COMO ENCERRARSE EN UN AISLA -
MIENTO PROVINCIANO, IRRACIONAL Y MIOPE. EL IMPULSO TIENE QUE SER --
ARMONICO, UNIFORME Y COORDINADO PARA LOGRAR UN DESARROLLO MAS EQUI-
TATIVO, SIN PRIVILEGIOS NI REZAGOS.

5.- REGIMEN DEL USO DE SUELO.

TODOS LOS MUNICIPIOS DEBEN ESTABLECER UNA REGLAMENTACION QUE REGULE Y CONTROLE EL DESARROLLO URBANO, DEBIDAMENTE COORDINADA -- CON LAS QUE REGULAN EL DESARROLLO ESTATAL, REGIONAL Y NACIONAL.

ESTA REGLAMENTACION DEBE ESTUDIARSE CON GRAN CIUDADO -- PUES AFECTAN EL DERECHO PRIVADO DE LAS PERSONAS, ESPECIALMENTE EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS, POR LO QUE EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO DEBE DEFINIR CON CLARIDAD COMO DEBEN EJERCER FACULTADES DE DERECHO DE PROPIEDAD Y DENTRO DE CUALES LIMITES PUEDEN EJERCERSE, CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS ORDENAMIENTOS DE LAS LEYES ESTATALES Y FEDERALES RELATIVAS O EN VIRTUD DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y -- LOS PLANES ESTATALES Y REGIONALES DE ORDENACION.

5.1.- DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

EL TERRITORIO DE LOS MUNICIPIOS EN QUE EXISTIERE EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO SE CLASIFICARA EN TODOS O ALGUNOS DE LOS TIPOS DE SUELO: SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

CONSTITUIRA EL SUELO URBANO.- LOS TERRENOS A LOS QUE EL PLAN DIRECTOR INCLUYA EN ESA CLASE POR CONTAR CON VIALIDAD, ABASTECIMIENTO DE AGUA, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, Y SUMINISTRO DE ENERGIA ---

ELECTRICA, O POR ESTAR COMPRENDIDO EN AREAS CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACION AL MENOS EN DOS TERCERAS PARTES DE SU SUPERFICIE, EN LA FORMA QUE AQUEL DETERMINE; O EN SU DEFECTO LOS QUE EN EJECUCION DEL PLAN LLEGUEN A DISPONER LOS MISMOS ELEMENTOS DE URBANIZACION.

CONSTITUIRAN EL SUELO URBANIZABLE O DE RESERVA URBANA - LOS TERRENOS A LOS QUE EL PLAN DIRECTOR DECLARE APTOS, EN PRINCIPIO PARA SER URBANIZADOS. DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE DE ACUERDO AL PLAN SE ESTABLECERAN DOS CATEGORIAS: EL SUELO PROGRAMADO, CONSTITUIDO POR AQUEL QUE DEBA SER URBANIZADO SEGUN EL PROGRAMA DEL PROPIO PLAN; Y EL SUELO NO PROGRAMADO, INTEGRADO POR EL QUE PUEDA SER OBJETO DE URBANIZACION MEDIANTE LA APROBACION DE PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO, CONJUNTOS O UNIDADES HABITACIONALES, INDUSTRIALES U OTRAS.

CONSTITUIRAN EL SUELO NO URBANIZABLE.- LOS QUE EL PLAN DIRECTOR NO INCLUYA EN ALGUNO DE LOS TIPOS DE SUELO A QUE REFIEREN AL SUELO URBANO Y AL SUELO URBANIZABLE; Y LOS ESPACIOS QUE EL PLAN DIRECTOR DETERMINE PARA OTORGARLES UNA ESPECIAL PROTECCION EN RAZON DE SU EXCEPCIONAL VALOR AGRICOLA, FORESTAL O GANADERO, DE LAS POSIBILIDADES DE EXPLOTACION DE SUS RECURSOS NATURALES, DE SUS VALORES PAISAJISTICOS, HISTORICOS O CULTURALES, O BIEN PARA DEFENSA DE LA FAUNA LA FLORA O EL EQUILIBRIO ECOLOGICO.

5.2.- DE LOS LOTES O PREDIOS.

A LOS AFECTOS DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO TENDRAN LA CONSIDERACION DE " LOTES O PREDIOS " LAS SUPERFICIES - DE SUELO URBANO APTAS PARA LA EDIFICACION Y QUE REUNAN COMO MINIMO- EL REQUISITO DE TENER SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES DETERMINA - DAS POR EL PLAN DIRECTOR, O EN SU DEFECTO POR LA AUTORIDAD DE PLA - NEACION MUNICIPAL EN CASO DE EXISTIR ESTE.

5.3,- DE LAS LIMITACIONES ESPECIFICAS PARA LOS DESARROLLOS.

ES IMPORTANTE CONSIDERAR QUE EL SUELO URBANO, ADEMAS- DE LAS LIMITACIONES ESPECIFICAS QUE LE ORDENAN LOS INSTRUMENTOS - DE PLANEACION, DEBE ESTAR SUJETO A LA DE NO PODER SER EDIFICADO -- HASTA QUE EL TERRENO MERECIERE LA CALIFICACION DE " LOTE O PREDIO" SALVO QUE SE ASEGURE LA EJECUCION SIMULTANEA DE LA URBANIZACION - Y DE LA EDIFICACION MEDIANTE LAS GARANTIAS QUE REGLAMENTARIAMENTE- SE DETERMINEN.

SIN EMBARGO PODRAN AUTORIZARSE CONSTRUCCIONES DESTI- NADAS A FINES INDUSTRIALES, EN LAS ZONAS PERMITIDAS, CUANDO LA SE- GURIDAD, SALUBRIDAD Y NO CONTAMINACION QUEDASEN SUFICIENTEMENTE Y- EL PROPIETARIO ASUMIERA LAS OBLIGACIONES DE LA LEY DE FOMENTO IN -

DUSTRIAL Y DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO.

EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEBERA ESTAR SUJETO A LA LIMITACION DE NO PODER SER URBANIZADO HASTA QUE SE APRUEBE EL CORRESPONDIENTE PLAN MAESTRO PARCIAL DEL DESARROLLO O DE LA ZONA EN CUESTION CONFORME EL PLAN DIRECTOR EN SU DEFECTO LA AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTION CONFORME A LA LEY RELATIVA A LA MATERIA.

CON EL FIN DE EVITAR QUE LAS LOTIFICACIONES O RELOTIFICACIONES Y LA RENTA DE PREDIOS CREEN ESTADOS DE HECHO ANTES DE LA ELABORACION DE LOS PROYECTOS DE ORDENACION O DESARROLLO URBANO, EN TERRENOS CALIFICADOS DE SUELO URBANO Y DE SUELO URBANIZABLE, LAS LOTIFICACIONES O RELOTIFICACIONES ESTARAN SUJETAS A LA LICENCIA DEL AYUNTAMIENTO O AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO POR EL MISMO, Y SOLO SE DARAN PERMISOS DE EDIFICACION EN AQUELLOS SECTORES QUE ESTEN URBANIZADOS CONFORME A LOS ORDENAMIENTOS DEL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEBERA ESTAR SUJETO A LA LIMITACION DE NO PODER SER URBANIZADO EN TANTO NO SE APRUEBEN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLOS URBANOS, CONJUNTOS O UNIDADES, INDUSTRIALES U OTRAS, SUJETANDO LAS INCOMPATIBILIDADES DE USOS SEÑALADOS EN EL PLAN DIRECTOR Y NO SE PODRAN REALIZAR OTRAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE LAS DESTINADAS AL USO GENERAL APROBADO. SIN EMBARGO, PODRAN AUTORIZARSE EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O

DE INTERES SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL ASI COMO EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR EN LUGARES EN LOS-QUE NO EXISTA POSIBILIDADES DE FORMACION DE UN NUCLEO DE POBLACION -

LOS TERRENOS QUE SE CLASIFIQUEN COMO NUCLEO NO URBANIZABLE EN EL PLAN DIRECTOR NO PODRAN SER DEDICADOS A UTILIZACIONES QUE-IMPLIQUEN UNA TRANSFORMACION DE SU DESTINO O NATURALEZA O LESIONEN--EL VALOR ESPECIFICO QUE SE QUIERA PROTEGER.

5.4.- DE LA DETERMINACION DE COEFICIENTES DE VALORACIONES.

EN LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES SOBRE USOS Y DESTINOS -- SE ESTABLECE COMO LAS BASES PRINCIPALES PARA LA DETERMINACION DE COE-FICIENTES DESTINADOS A FIJAR EL VALOR DE UN TERRENO LOS PLANES DIREC-TORES REGULAN LA CLASE DE UTILIZACION DEL SUELO Y EL GRADO DE APROVE-CHAMIENTO DEL MISMO SEGUN LA ZONA Y EL NUMERO DE PISOS.

A TAL EFECTO ES NECESARIO DEFINIR UNA SERIE DE CONCEP -TOS CUYOS VALORES DEBEN ESTAR SUJETOS A LAS LIMITACIONES IMPUESTAS - PARA CADA CASO SEGUN LAS NORMAS RESPECTIVAS PARA CADA TIPO DE USO, - COMO ES:

- a).- EL GRADO DE APROVECHAMIENTO.- EXPRESADO POR LA SU-
PERFICIE DE TERRENO EDIFICABLE, O DE CONSTRUCCION

POR LA SUPERFICIE DE EDIFICABILIDAD O POR EL VOLUMEN DE EDIFICABILIDAD

(CONSTANTE DE USO DE SUELO C.U.S.)

- b). _ COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.- EXPRESADO POR EL NUMERO DE METROS CUADRADOS DE TERRENO QUE PUEDEN EDIFICARSE POR METRO CUADRADO DE PREDIO, O DICHO DE OTRA FORMA, LA RELACION ENTRE LA SUPERFICIE DE TERRENO EDIFICADO Y LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, LLAMESE TAMBIEN COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C.O.S.).
- FUERA DE LOS NUCLEOS URBANOS Y ZONAS INDUSTRIALES.

- c). _ REQUISITOS DE LOS LOTES.- TODO LOTE DEBE REUNIR CONDICIONES ADECUADAS EN CUANTO A SITUACION, FORMA Y TAMAÑO, Y DEBE GOZAR EN TODO TIEMPO DE LIBRE ACCESO; LATERALMENTE DEBE DEJARSE UNA DISTANCIA ENTRE FACHADA Y LIMITE DE LOTE (SALVO EL CASO DE EDIFICACION EN MANZANAS CERRADAS) QUE DETERMINARAN EN CADA CASO EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO.

- d). - SUPERFICIES DE SEPARACION DE LA EDIFICACION AL LIMITE DEL PREDIO.- DELANTE DE LOS PARAMETROS CON -

ABERTURAS AL EXTERIOR, TAMBIEN DEBEN DEJARSE LIBRES DE EDIFICACION DETERMINADAS SUPERFICIES ESTABLECIDAS EN LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES.

e).- LA DENSIDAD DE VIVIENDAS.- EN LOS DESARROLLOS EN SUELOS URBANIZABLES LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EXPRESADA EN UNIDADES POR HECTAREA.

5.5.- DE LA RESERVA TERRITORIAL MUNICIPAL DEL SUELO.

LOS AYUNTAMIENTOS DE POBLACION SUPERIOR A 100,000 HABITANTES LOS QUE VOLUNTARIAMENTE LOACUERDEN Y LOS DEMAS QUE SEÑALE EL GOBIERNO DEL ESTADO, CONSTITUIRAN SU RESPECTIVA RESERVA TERRITORIAL MUNICIPAL O PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO. DICHO PATRIMONIO TENDRA POR FINALIDAD PREVENIR, ANCAUZAR Y DESARROLLAR TECNICA Y ECONOMICAMENTE LA EXPANSION DE LAS POBLACIONES Y SE DEBERA ADSCRIBIR A LA GESTION DEL PATRIMONIO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO , PARA LA INMEDIATA PREPARACION Y ENAJENACION DE PREDIOS EDIFICABLES Y RESERVA DE TERRENOS DE FUTURA UTILIZACION CONFORME A LAS DEMAS LEYES RELATIVAS Y AL PLAN DIRECTOR.

5.6.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES O RELOTIFICACIONES.

SE CONSIDERA RA FRACCIONAMIENTO, LOTIFICACION O RELOTIFICACION DE DESARROLLO URBANO LA DIVISION SIMULTANEA O SUCESIVA DE TERRENOS EN DOS O MAS LOTES CUANDO PUEDA DAR LUGAR A LA CONSTITUCION DE

UN NUCLEO DE POBLACION EN LA FORMA EN QUE ESTE SE DEFINA REGLAMENTARIAMENTE; Y SE DEBERA CONSIDERAR ILEGAL A EFECTOS DE DESARROLLO URBANO TODO FRACCIONAMIENTO, LOTIFICACIONES O RELOTIFICACIONES QUE SEA CONTRARIO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DIRECTOR, PROGRAMA O NORMA DE DESARROLLO URBANO PLANIFICADO.

ES IMPORTANTE DEFINIR LAS CONDICIONES MINIMAS DE LOS PREDIOS PARA SU NO DIVISION, CONDICIONES QUE LOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DEBEN HACER CONSTAR EN LA DESCRIPCION DE LAS JUNTAS LA CUALIDAD DE " INDIVISIBLE " DE LA QUE SE ENCONTRASEN EN CUALQUIERA DE LOS CASOS EXPRESADOS.

ES RECOMENDABLE QUE NO SE EFECTUE NINGUN FRACCIONAMIENTO O LOTIFICACION SIN LA APROBACION DE SU DICTAMEN URBANISTICO QUE GARANTICE LA SUPEDITACION DEL PROYECTO AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO; Y QUE LOS NOTARIOS EXIJAN PARA AUTORIZAR E INSCRIBIR RESPECTIVAMENTE, ESCRITURAS DE DIVISION EN TERRENOS Y QUE SE ACREDITE EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA QUE SE DEBERA TESTIMONIAR EN EL DOCUMENTO

SE ENTENDERA POR RELOTIFICACION LA AGRUPACION DE VIVIENDAS COMPRENDIDAS EN EL POLIGONO, CONJUNTO O UNIDAD HABITACIONAL O DESARROLLO URBANO PARA SU NUEVA DIVISION AJUSTADA AL PLAN MAESTRO, PROYECTO APROBADO CON ADJUDICACION DE LOS LOTES RESULTANTES A LOS INTERESADOS. LA RELOTIFICACION TIENE POR OBJETO DISTRIBUIR JUSTAMENTE LOS -

BENEFICIOS Y CARGAS DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO, REGULARIZAR LA CONFIGURACION DE LAS VIVIENDAS Y SITUAR SU APROVECHAMIENTO EN ZONAS APTAS PARA LA EDIFICACION CON ARREGLO AL PLAN DIRECTOR.

CON EL PROPOSITO DE DEFINIR LOS REQUERIMIENTOS DERIVADOS DE LOS CRITERIOS SEGUN SUS CARACTERISTICAS CUALITATIVAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS ESPECIFICAS, ESTOS DEBERAN CLASIFICARSE EN VARIOS TIPOS POR EJEMPLO:

- a).- HABITACIONAL URBANO CON TODOS LOS SERVICIOS.
- b).- HABITACIONAL URBANO DE SERVICIOS RECOMENDABLES.
- c).- HABITACIONAL URBANO CON EL MINIMO DE SERVICIOS EN FOCADOS AL INTERES SOCIAL.
- d).- HABITACIONAL DE CRECIMIENTO PROGRESIVO SIN SERVICIOS.
- e).- HABITACIONAL CAMPESTRE Y SUBURBANOS.
- f).- DESARROLLO DE GRANJAS AGRICOLAS, FORESTALES O GANADERAS.
- g).- INDUSTRIALES Y TURISTICOS
- h).- ASENTAMIENTOS EN ZONAS EJIDALES.
- i).- DESARROLLOS EN ZONAS HISTORICAS Y MONUMENTALES.
- j).- OTROS.

5.7.- DE LA VIALIDAD, CALLES Y ACCESO DE LOS DESARRO--

LLOS Y FRACCIONAMIENTOS.

LA VIALIDAD, CALLES Y ACCESOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE BEN REALIZARSE DE ACUERDO CON LAS CARACTERISTICAS DETERMINADAS PARA - FUNCION DE CADA UNA DE ELLAS DENTRO DEL PLAN-SECTORIAL DE VIALIDAD Y-TRANSPORTE DEL MISMO MUNICIPIO Y SEGUN LA SIGUIENTE CLASIFICACION:

I).- VIALIDAD SECUNDARIA.- ESTA PODRA SER:

- a).- CALLES LOCALES.
- b).- CALLES SECUNDARIAS
- c)._ VIAS COLECTORAS.

II).- VIALIDAD PRIMARIA.- ESTA PODRA SER:

- a).- ARTERIAS PRINCIPALES.
- b).- VIAS RAPIDAS.
- c).- VIAS DE ACCESOS PARCIALMENTE CONTROLADOS
- d)._ VIAS DE ACCESOS CONTROLADOS.

5.8.- DE LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA, DRENAJE, ALCANTARI-LLADO, ELECTRIFICACION, TELEFONO, DESECHOS DOMESTI- COS Y TRANSPORTE.

NO DEBERA AUTORIZARSE NINGUN FRACCIONAMIENTO URBANO, HAS -TA QUE LOS FRACCIONADORES HAYAN REALIZADO LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTU-

E INTERCOMUNICACION NECESARIAS NO SOLO DEL POLIGONO DE REFERENCIAS SI
NO ENTRE ESTE Y OTRAS ZONAS URBANIZADAS, Y QUE SE ESTIMAN CONVENIENTE
MENTE DE ACUERDO AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

5.9.- DE LA CALIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACION QUE DEBAN SER EJECUTADAS
EN LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS, SE AJUSTARAN A LAS ESPECIFICA-
CIONES Y NORMAS DE CALIDAD QUE DICTE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS-
DEL AYUNTAMIENTO, PREVIA APROBACION DE LAS DEPENDENCIAS FEDERALES Y -
ESTATALES DE LA MATERIA.

5.10.- DE LAS AREAS DE DONACION.

EN TODA AREA DESTINADA A LA URBANIZACION CONSTRUCCION --
DE FRACCIONAMIENTO, DEBERAN CONSIDERARSE ZONAS MINIMAS DE DONACION --
CONFORME LO ESTABLEZCA EL REGLAMENTO MUNICIPAL Y DICHOS USOS PARA LOS
QUE SE DESTINE SERAN COORDINADOS CON LAS DEPENDENCIAS O INSTITUCIONES
RELATIVAS DE LA MATERIA COMO ES EL CASO ESPECIFICO DE ESCUELAS Y CEN-
TROS DE SALUD.

5.11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS SECTORES INVOLUCRA --
DOS.

EN ESTE SENTIDO DEBERA ESTABLECERSE LAS OBLIGACIONES DE-
LOS FRACCIONADORES, DE LOS COMPRADORES DE LOS LOTES DE LOS AYUNTAMIENTOS

TOS CON EL PROPOSITO FUNDAMENTAL DE DISTRIBUIR EQUITATIVAMENTE DE -
LAS VENTAJAS Y CARGAS DE LA NORMATIVIDAD EN ESTE RENGLON ES EL DE -
PROCURAR SU DESARROLLO ARMONICO QUE INVOLUCRE NO SOLO LOS RETOS DEL
CRECIMIENTO FISICO, SINO QUE CONSIDERE TAMBIEN LAS NORMAS SOCIO-ECO
NOMICAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO.

5.12.- DE LOS PROCEDIMIENTOS Y GESTIONES.

EN ESTE ASPECTO DEBERA ESTABLECERSE CON CLARIDAD SU --
PROCEDIMIENTO DE TRAMITE Y GESTIONES SEGUIDO INCLUYENDO LOS COSTOS-
DE LOS DERECHOS POR LAS AUTORIZACIONES PARA EJECUTAR CUALQUIER FRAC
CIONAMIENTO O DESARROLLO.

5.13.- DE LA VALORACION O AVALUOS DEL SUELO.

LAS VALORACIONES O AVALUOS DE TERRENOS DEBERAN EFEC--
TUARSE EN BASE A CRITERIOS CLARAMENTE ESTABLECIDOS EN EL REGLAMEN-
TO MUNICIPAL.

EL VALOR INICIAL DE UN TERRENO O UNIDAD DE CULTIVO DE
BERA DETERMINARSE EN BASE A SU PRODUCTIVIDAD O RENDIMIENTO ECONOMI-
CO; Y ESTIMANDOSE ESTE DENTRO DE LOS CALIFICADOS COMO AGRICOLA, FO-
RESTAL, GANADERO, CINEGETICO Y CUALQUIER OTRO SEMEJANTE Y SIN CONSI
DERAR EFECTOS, VALORES O RENDIMIENTOS QUE TENGAN RELACION DIRECTA -

O INDIRECTA CON LA POSIBLE UTILIZACION URBANA DE LOS TERRENOS CON EL PROPOSITO DE NEUTRALIZAR VALORES ESPECULATIVOS.

SIN EMBARGO EL VALOR DEL TERRENO PARA SU URBANIZACION O EL VALOR DEL TERRENO URBANO SE DETERMINARA EN FUNCION DEL APTOVECHAMIENTO QUE CORRESPONDA A LOS TERRENOS SEGUN SU SITUACION, ACCESIBLE Y SERVICIOS MUNICIPALES DISPONIBLES O POTENCIALMENTE DISPONIBLES, Y ESTE VALOR SERA CONFORME AL RENDIMIENTO QUE A DICHO SE ATRIBUYE A EFECTOS FISCALES.

DE LA ISMA MANERA SERA NECESARIO ESTABLECER LOS CRITERIOS DE DEPRECIACION O INCREMENTACION POR LOS FACTORES DE RELACION CON LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES QUE EXISTAN EN EL MISMO Y SOBRE LOS VALORES DE INDEMNIZACION, ASI COMO: TASAS O AVALUOS CON RELACION AL VALOR INICIAL DE LOS TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE.

POR ULTIMO SERA NECESARIO TAMBIEN ESTABLECER LAS VIGENCIAS DE LAS VALORACIONES Y DE LOS PROCEDIMIENTOS DE REVALORACION.

5.14.- DE LOS DERECHOS DE COOPERACION DE OBRAS PUEBLICAS E IMPUESTO DE PLUSVALIA.

LOS DERECHOS DE COOPERACION DE OBRAS PUBLICAS Y EL IMPUESTO DE PLUSVALIA PARA EL DESARROLLO URBANO DEBERAN ESTABLECER EN-

BASE A ESTUDIOS Y A CRITERIOS DE RECUPERACION ECONOMICA YA QUE EL IN
CREMENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD ES CONSECUENCIA DE LA INVERSION PA
RA LA MEJORIA URBANA ESPECIFICA EN UNA ZONA DADA.

6.- EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO

LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES Y PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO Y A LOS ORGANOS RELACIONADOS CON EL DESARROLLO URBANO EN SUS RESPECTIVAS ETAPAS DE ACTUACION, SIN PREJUICIO DE LA PARTICIPACION DE LOS PARTICULARES EN TERMINO QUE QUE DEBERA CONTEMPLAR EL REGLAMENTO MUNICIPAL.

EN TODOS LOS CASOS LOS PARTICULARES O LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES, DEBERAN REQUERIR LA APROBACION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES Y PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, -- PREVIA A LA UTILIZACION DEL TERRENO O PREDIO, O A LA REALIZACION DE -- UNA CONSTRUCCION EN EL MISMO.

6.1.- EJECUCION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO -- URBANO.

LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES UNIDADES Y FRACCIONAMIENTOS PUEDEN SER OBJETO DE CONCESION ADMINISTRATIVA QUE SE OTORGARIA MEDIANTE CONCURSO EN -- CUYAS BASES SE FIJARIAN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

EL AYUNTAMIENTO PODRIA CONSTRUIR SOCIEDADES -- ANONIMAS O EMPRESAS DE ECONOMIA MIXTA, CONFORME A LAS LEYES RELATIVAS DE LA MATERIA PARA EJECUCION DE LOS -- PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y FRACCIONA -- MIENTOS O UNIDADES HABITACIONALES, INDUSTRIAS O TURIS-- TICAS.

LA EJECUCION DE ESTOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SE REALIZARA POR POLIGONOS COMPLETOS, SALVO -- CUANDO SE ENCUENTRE CON PLANES MAESTROS QUE DEBAN DESARROLLARSE EN ETAPAS; O SE TRATE DE EJECUTAR DERECTA MENTE LOS SISTEMAS GENERALES O ALGUNO DE SUS ELEMENTOS O DE REALIZAR PORYECTOS AISLADOS EN SUELO URBANO.

ES IMPORTANTE CONSIDERAR REQUISITOS MINIMOS PARA LA DELIMITACION DE POLIGONIOS QUE PREVEAN LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LOS -- BENEFICIOS Y CARGAS DE LA URBANIZACION; Y JUSTIFIQUEN EL PROYECTO DE INVERSION PREVISTO.

LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO O FRACCIONAMIENTOS, ASI COMO LAS OBRAS RELATIVAS A ESTOS PODRAN SER:

- 1).- DE EJECUCION DERECHA CON CARGO A LAS AUTORIDADES -- Y ORGANISMOS DEL SECTOR PUBLICO.
- 11).- CON CARGO A PARTICULARES; Y
- 111).- OBRAS DE PARTICIPACION
- LV).- OBRAS EN CONCESION.

LAS PRIMERAS SON AQUELLAS QUE REALIZAN LA FEDERACION, EL ESTA DO O LOS MUNICIPIOS O POR COOPERACION ENTRE ELLOS, SU COSTO, PROYECCION Y EJECUCION QUEDAN A CARGO DE LAS AUTORIDADES QUE LAS LLEVAN A CABO.

LAS SEGUNDAS SON AQUELLAS QUE SE LLEVAN A CABO DERRAMANDO SU -- COSTO ENTRE LOS PARTICULARES BENEFICIADOS POR LA REALIZACION DE LAS OBRAS QUE PODRIAN SE LA TOTALIDAD DE LA POBLACION, POR MEDIO DEL ESTABLECIMIENTO DE DERECHO DE COOPERACION O DE IMPUESTO DE PLUSVALIA. EN SU PLANEACION Y REALIZACION INTERVIENEN COMISIONES MUNICIPALES DE PROGAMAS DE DESARROLLO --

-URBANO Y CUANDO ASI LO SOLICITEN LOS PARTICULARES, SE CREARAN LOS --
COMITES DE OBRAS RESPECTIVAS PARA INTERVENIR Y VIGILAR LA ADMINISTRA
CION Y EJECUCION DE LAS OBRAS Y REALIZAR ESTAS CUANDO NO HAYA POSTU-
RAS.

LAS TERCERAS, SON AQUELLAS PARA CUYA EJECUCION PARTICIPAN-
LOS PARTICULARES Y LA FEDERACION, EL ESTADO O MUNICIPIOS, DEBIENDO -
SEGUIRSE LA PARTICIPACION DE LOS PRIMEROS POR LAS DISPOSICIONES RELA
TIVAS A DERECHOS DE COOPERACION E IMPUESTOS DE PLUSVALIA.

LAS ULTIMAS SON AQUELLAS PARA CUYA EJECUCION SE CONCESIONARA A PARTI-
CULARES EN BASE A UN PROYECTO DE INVERSION QUE TENGA UN SISTEMA DE --
RECUPERACION CONFORME A LAS LEYES RELATIVAS A LA MATERIA.

LAS OBRAS Y PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEBERAN
SER PROYECTADAS DE ACUERDO AL PLAN DIRECTOR.

LOS ESTUDIOS PRELIMINARES Y ANTE PROYECTOS DE ELLAS, CONFORME AL REGLA-
MUNICIPAL CONSTITUCIONAL LA BASE PARA SU EJECUCION.

6.2.- EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACION DEL -
SUELO.

EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACION
DEL SUELO CONTEMPLA LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN PRIMER LUGAR FACULTA-
DES DE FOMENTO DE LA EDIFICACION COMO SON:

A).- PLAZOS DE EDIFICACION Y ENAJENACION FORZOZA DE PROPIEDADES.

B).- CESION DE TERRENOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL PARA SER EDIFI-
O DESTINADOS, EN GENERAL A LOS FINES PREVISTOS EN EL PLAN -
DIRECTOR.

ESTABLECER EN SEGUNDO LUGAR FACULTADES EN LA INTERVENCION
EN LA EDIFICACION Y USO DE SUELO COMO SON:

A).- LICENCIAS

B).- ORDENES DE EJECUCION O SUSPENCIONES DE OBRAS U OTROS
USOS.

7.- DE LAS AUTORIDADES Y ORGANOS COMPETENTES.

EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN EL REGLAMENTO MUNICIPAL ENTENDERAN ESPECIFICAMENTE, SIN PERJUICIO DE LAS FACULTADES DE OTRAS AUTORIDADES, LOS SIGUIENTES ORGANOS COMPETENTES:

SERAN ORGANOS COMPETENTES:

- 1).- EL PRESIDENTE MUNICIPAL.
- 2).- LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL AYUNTAMIENTO.
- 3).- LA COMISION MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.
- 4).- LOS COMITES DE DESARROLLO.
- 5).- LOS COMITES DE OBRAS.
- 6).- LAS SECRETARIAS FEDERALES RELATIVAS (SEDUE, SARH, CNA, C.F.E., -- TELMEX, SIC, INAH, CAFCE, IMSS, SECRETARIA DE TURISMO.)
- 7).- LAS SECRETARIAS ESTATALES RELATIVAS (SAHOPEP, C.C.EDO., ETC.)
- 8).- LAS DIRECCIONES MUNICIPALES RELATIVAS (D.O.P. S.P.P. ETC.)
- 9).- COMISION CONSULTIVA DE DESARROLLO URBANO ART.13

7.1 DE LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO.

LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO DE CENTROS POBLADOS SERAN DESIGNADAS POR EL AYUNTAMIENTO AL QUE CORRESPONDA, ESCOGIENDO

A LOS INTEGRANTES DE ENTRE LAS TERNAS QUE AL EFECTO LES PRESENTEN LOS SECTORES INTERESADOS.

LOS MIEMBROS DE LA COMISION DESEMPEÑARAN SUS CARGOS EN FORMA HONORIFICA ACTIVA PERMANENTE.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL O SU REPRESENTANTE SERA SU PRESIDENTE Y ESTARA INTEGRADO ADEMAS POR LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

- I).- EL JEFE DE LA DIRECCION MUNICIPAL DE OBRAS PUBLICAS
- II).- UN REPRESENTANTE DE LA ORGANIZACION MAYORITARIA A JUICIO DE LA DIRECCION DEL DESARROLLO ECONOMICO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS SIGUIENTES SECTORES:
 - a).- COMERCIANTES.
 - b).- INDUSTRIALES Y.
 - c).- AGRICULTORES.
- III).- UN REPRESENTANTE A JUICIO DEL DEPARTAMENTO DE ACCION SOCIAL MUNICIPAL.
 - a).- DEL ORGANISMO QUE AGRUPE MAYOR NUMERO DE USUARIOS DE SERVICIOS PUBLICOS.
 - b).- DE LA ORGANIZACION DE TRABAJADORES QUE AGRUPE MAYOR NUMERO DE MIEMBROS.

- IV).- UN REPRESENTANTE DE LOS PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS; Y
- V).- UN REPRESENTANTE DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO.
- VI).- UN REPRESENTANTE DE LAS JUNTAS DE MEJORAMIENTO MATERIAL, CIVICO Y MORAL; DE LA JUNTA FEDERAL DE MEJORAS MATERIALES DONDE ESTAS EXISTAN.

EN CASO DE QUE SE REALICE UNA OBRA, SE INTRODUZCA O MEJORE UN SERVICIO O VAYA A OPERAR UN PROGRAMA DE UNA SINDICATURA, EL TITULAR DE ESTA FORMARA PARTE DE LA COMISION MUNICIPAL Y TENDRA VOZ Y VOTO EXCLUSIVAMENTE PARA ESTOS EFECTOS.

PARA LA INTEGRACION DE LA COMISION, EL PRESIDENTE MUNICIPAL POR OFICIO, REQUERIRA A LOS DIFERENTES SECTORES PARA QUE EN UN TERMINO DE 15 DIAS, DESIGNEN LA TERNA QUE REPRESENTARA A SU SECTOR PASADO EL TERMINO SIN QUE LA HUBIEREN DESIGNADO ELEGIRA LIBREMENTE A LOS INTEGRANTES DEL MISMO.

LOS MIEMBROS DE LAS COMISIONES MUNICIPALES DURARAN EN SU CARGO HASTA LA RENOVACION DE LOS AYUNTAMIENTOS RESPECTIVOS Y LA DESIGNACION DE QUIENES LOS SUBSTITUYAN; PODRAN SER REELECTOS Y REMOVIDOS DE SU CARGO POR DESICION DEL AYUNTAMIENTO A SOLICITUD DE SUS REPRESENTANTADOS. Y ENTRE LOS INTEGRANTES DEBEN EXISTIR PROFESIONALES EN LA MATERIA .

LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO DE CENTROS PO-

ELADOS TENDRAN POR DOMICILIO LA CABECERA DE SUS RESPECTIVOS MUNICIPIOS, PERO SIMPLE DECISION A MAYORITARIA DE SUS MIEMBROS INTEGRANTES, PODRAN FUNCIONAR, EN OCACIONES ESPECIALES, EN CUALQUIER OTRA POBLACION DEL MUNICIPIO.

LAS COMISIONES MUNICIPALES FUNCIONARAN LICITAMENTE CON LA CONCURRENCIA POR LO MENOS DE LAS DOS TERCERAS PARTES DE SUS MIEMBROS Y SI SE CONVOCA A SESIONES POR SEGUNDA VEZ PARA UN MISMO ASUNTO, CON CUALQUIERA QUE SEA EL NUMERO DE MIEMBROS QUE ASISTAN, LAS DECISIONES SE TOMARAN POR MAYORIA DE VOTOS DE LOS PRESENTES, TENIENDO EL PRESIDENTE VOTO DE CALIDAD.

LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO DEBERAN:

I).- PROPONER A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES LA CREACION DE NUEVOS SERVICIOS Y EL MEJORAMIENTO DE LOS EXISTENTES SOBRE BASES DE COOPERACION.

II).- ELABORAR SU PROGRAMA DE ACTIVIDADES E INCLUIR LA JERARQUIZACION DE LAS OBRAS CUANDO SU NUMERO LO AMERITE Y PROPONER SU FINANCIAMIENTO; DIRECCION DE DESARROLLO URBANO.

III).- INDICAR A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE, LOS ESTUDIOS Y PROYECTOS DE OBRAS A DESARROLLAR Y LOS PROGRAMAS E INICIATIVAS QUE FUEREN NECESARIOS.

IV).- ADJUDICAR LAS OBRAS A LA MEJOR PROPUESTA Y SUS -
CRITOS LOS CONVENIOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA LA ADQUISICION O --
ENAJENACION DE BIENES OTRA OPERACION ADA CON LAS OBRAS A EJECUTAR --
PREFIRIENDOSE EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS A COMPAÑIAS O CONTRATIS-
TAS DE LA LOCALIDAD O DEL ESTADO.

EN CASO DE NO HABER PROPUESTAS, SE PROCEDERA EN LOS --
TERMINOS DE LA LEY RELATIVA RECONOCER A LOS COMITES DE OBRAS QUE SE
HUEBIEREN CONSTRUIDO PARA EFECTOS DE SUPERVISAR Y VIGILAR LA ADMI--
NISTRACION Y EJECUCUCION DE LAS OBRAS.

IV).- PROPONER AL CONCGRESO DEL ESTADO LA TARIFA ANUAL
A QUE DEBERAN SUJETARSE LAS OBRAS POR COOPERACION DE ACUERDO A LO -
DISPUESTO EN LAS LEYES DE INGRESO MUNICIPAL.

VI).- DETERMINAR EL MONTO DE LOS DERECHOS DE COOPERA-
CION CORRESPONDIENTE A CADA CAUSANTE, CON BASES EN LAS TARIFAS APRO-
BADAS POR EL CONGRESO Y EN LOS CALCULOS DE LA DIRECCION O DEPARTA -
MENTO DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES, COMUNICANDOLO A LA TESORERIA -
MUNICIPAL PARA LOS EFECTOS CORRESPONDIENTES.

VII).- PROPONER A LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES EL -
MONTO DE LAS COMPENSACIONES PARA EL CASO DE AFECTACION DE BIENES.

VIII).- PREVIO ESTUDIO PROPONER AL AYUNTAMIENTO CUALES
SERAN LAS OBRAS CUYO COSTO DEBA DISTRIBUIRSE EN UNA ZONA ESPECIFI
CA BENEFICIADA DE TODA LA POBLACION, CUANDO AQUELLAS REPORTEN UN-
BENEFICIO COLECTIVO GENERAL MAYOR.

IX).- GESTIONAR LA AYUDA DE LAS AUTORIDADES Y PERSONAS FISCAS O MORALES PARA LA REALIZACION DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS:

X).- FOMENTAR LA CREACION DE NUEVAS COLONIAS URBANAS Y - MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA EN LAS EXISTENTES.

XI).- PROMOVER LA DETERMINACION DE PERIMETROS, ZONIFICACION DE AREAS Y LA REGLAMENTACION DEL USO DEL SUELO EN LOS CENTROS POBLADOS.

XII).- RECABAR DE TODA CLASE DE AUTORIDADES LOS DATOS E INFORMES QUE SEAN UTILES PARA LA REALIZACION DE SUS FUNCIONES.

XIII).- GESTIONAR ANTE EL AYUNTAMIENTO RESPECTIVO LA INSTALACION DE LA OFICINA TECNICA DE PLANEACION QUE LES AUXILIE EN EL DESEMPEÑO DE SUS LABORES. CON PERSONAL ESPECIALIZADO EN ESTANTERIA.

XIV).- ELABORAR SU REGLAMENTO INTERNO; Y

XV).- LAS DEMAS QUE SEÑALEN LAS LEYES O REGLAMENTOS QUE SE EXPIDAN.

LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO EN BASE SERAN DESIGNADAS PARA EL AYUNTAMIENTO CORRESPONDA, EXIGIENDO A LOS INTEGRANTES DE ENTRE LAS TERNAS QUE AL EFECTO LOS PRESENTES LOS SECTORES INTERES.

LOS MIEMBROS DE LA COMISION DESEMPEÑAN SUS CARGOS EN FORMA HONORIFICA Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL O REPRESENTANTES.

3.2.- DE LOS COMITES DE DESARROLLO.

LOS COMITES DE DESARROLLO FUNCIONARAN EN LA SINDICATURA DE CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS DE LA ENTIDAD Y ESTARAN INTEGRADOS POR EL SINDICO MUNICIPAL Y ADEMAS POR:

I).- UN REPRESENTANTE DE LA ORGANIZACION MAYORITARIA AJUICIO DE LA DIRECCION DEL DESARROLLO ECONOMICO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS SIGUIENTES SECTORES:

- a).- COMERCIANTES.
- b).- INDUSTRIALES.
- c).- AGRICULTORES.
- d).- COLEGIOS Y AREAS PROFESIONALES.

II).- UN REPRESENTANTE DE LA ORGANIZACION MAYORITARIA AJUICIO DEL DEPARTAMENTO DE ACCION SOCIAL MUNICIPAL:

a).- DEL ORGANISMO QUE AGRUPE MAYOR NUMERO DE USUARIOS DE SERVICIOS PUBLICOS.

b).- DE LA ORGANIZACION DE TRABAJADORES QUE AGRUPE MAYOR NUMERO DE MIEMBROS; Y

III).- UN REPRESENTANTE DE LOS PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS.

DE DESARROLLO URBANO. UN SECRETARIO, UN TESORERO Y DOS VOCALES --
QUE SERAN PROPIETARIOS BENEFICIADOS POR LAS OBRAS A REALIZAR O U
SUARIOS DEL SERVICIO A INTRODUCIR O MEJORAR.

LOS COMITES DE OBRAS DURARAN EN SUS FUNCIONES TODO EL-
TIEMPO QUE DURE LA OBRA U OBRAS PARA LAS QUE FUERON CREADOS Y SUS -
INTEGRANTES SOLO SERAN REMOVIDOS POR ACUERDO DE SUS REPRESENTANTES-
Y FUNCIONARAN VALIDAMENTE CON ASISTENCIA DE LA MAYORIA DE SUS MIEM-
BROS. LAS DECISIONES SE TOMARAN POR MAYORIA DE LOS ASISTENTES, TE--
NIENDO EL VOCAL EJECUTIVO, VOTO DE CALIDAD EN CASO DE EMPATE.

SON FACULTADES DE LOS COMITES DE OBRAS:

I).- FOMENTAR LA APORTACION DE LOS PARTICULARES EN MA
TERIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

II).- SUPERVISAR Y EJECUTAR LA OBRA DE ACUERDO CON ---
LOS PROYECTOS Y CONTRATOS APROBADOS.

III).- EJECUTAR LAS OBRAS CUYO COSTO SEA A CARGO DE PAR-
TICULARES, SIEMPRE Y CUANDO GARANTICEN SATISFACTORIAMENTE SU REALI-
ZACION;

IV).- ELABORAR SU REGLAMENTO INTERNO; Y

V).- LAS DEMAS QUE LES SEÑALEN LAS LEYES O REGLAMEN -
TOS QUE SE EXPIDAN.

LOS INTEGRANTES DE LOS COMITES DE DESARROLLO DURARAN EN SU ENCARGO EL MISMO TIEMPO QUE LOS MIEMBROS DE LAS COMISIONES MUNICIPALES, OBSERVANDOSE LAS REGLAS ESTABLECIDAS PARA DICHOS ORGANISMOS EN CUANTO A LA SUBSTITUCION Y REELECCION.

LOS COMITES DE DESARROLLO TENDRAN POR DOMICILIO LA CABECERA DE LA SINDICATURA MUNICIPAL RESPECTIVA, PERO POR SIMPLE DECISION MAYORITARIA DE SUS MIEMBROS PODRAN FUNCIONAR EN OCASIONES ESPECIALES EN CUALQUIER OTRA POBLACION DE DICHA SINDICATURA.

EL PRESIDENTE DEL COMITE DE DESARROLLO SERA ELECTO LIBREMENTE DE ENTRE LOS MIEMBROS QUE LO INTEGREN, TENIENDO VOTO DE CALIDAD EN CASO DE EMPATE EN LAS DECISIONES QUE TOMEN EL PROPIO COMITE.

LOS COMITES DE DESARROLLO TENDRAN LAS MISMAS ATRIBUCIONES QUE LAS PREVISTAS PARA LAS COMISIONES MUNICIPALES DE DESARROLLO.

7.3.- DE LOS COMITES DE OBRAS.

LOS COMITES DE OBRAS SERAN ORGANISMOS CON PERSONALIDAD JURIDICAS QUE SE CREARAN PARA LA SUPERVISION Y VIGILANCIA DE UNA O VARIAS OBRAS DETERMINADAS O PARA LA EJECUCION DE LAS MISMAS NO HABRIENDO POSTORES Y ESTARAN INTEGRADAS POR UN PRESIDENTE QUE SERA EL VOCAL EJECUTIVO, ELEGIDO DE ENTRE LOS MIEMBROS DE LA COMISION MUNICIPAL.

8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

LO EXPRESADO EN CAPITULOS ANTERIORES ES EL RESULTADO DE UN ANALISIS DE LEGISLACION URBANA PARA LAS ENTIDADES MUNICIPALES NO SOLAMENTE EN NUESTRO PAIS, SINO EN ESPAÑA, FRANCIA, ESTADOS UNIDOS, Y SUDAMERICA; DESPUES DEL CUAL SE LLEGO A LA CONCLUSION DE LA-IMPORTANCIA DE FORTALECER A LOS MUNICIPIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA-JURIDICA PARA QUE ESTOS PUEDAN OPERAR ADECUADAMENTE LA ADMINISTRA-CION DEL DESARROLLO URBANO.

LOS ELEMENTOS DE LOS CAPITULOS ANTERIORES SE PUEDEN VI-SUALIZAR FUNDAMENTALMENTE DESDE EL PUNTO DE VISTA NORMATIVO A FIN-DE QUE SE PUEDA ESTRUCUTRAR ADECUADAMENTE LOS REGLAMENTOS ESPECIFI-COS NECESARIOS DE LAS DIFERENTES MATERIAS RELACIONADAS CON EL DESA-RROLLO URBANO.

SIN EMBARGO PODEMOS MENCIONAR QUE DEBE IMPLEMENTARSE -LA REGLAMENTACION DE ESTAS BASES EN LOS ASPECTOS DE NORMATIVIDAD --DEL MEDIO FISICO ESPACIAL, DEL ECONOMICO Y FINANCIERO, DEL JURIDICO ADMINISTRATIVO, Y DEL INSTITUCIONAL.

LOS MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE CONTROL (JURIDICOS)-FOMENTO (INDUCTIVOS Y FISCALES), DE AUXILIARES (ACCION ADMINISTRATI-VA, DIRECCION INFORMATIVA ORGANIZATIVAS DE COORDINACION Y DE PARTI-CIPACION DE LA COMUNIDAD); SON MATERIA DE LA REGLAMENTACION NECESA-RIA PARA EL DESARROLLO URBANO A NIVEL MUNICIPAL.

UPAEP

BIBLIOTECA CENTRAL

REFERENCIA
USO ÚNICAMENTE PARA LA PROGRAMACIÓN



Y POR LO QUE RESPECTA AL REGIMEN DE MODALIDADES DE PROPIEDAD, DEBERA INCLUIR LOS EFECTOS DE LAS DECLARATORIAS DE USOS DESTINOS, RESERVAS, Y PROVISIONES.

EN CUANTO AL REGIMEN DE ACTUALIZACION DEBERA COMPRENDERLOS SISTEMAS PUBLICOS Y PRIVADOS PARA LA PROMOCION DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS.

EN LO RELATIVO AL REGIMEN DEL SUELO INCLUIR SU CLASIFICACION TANTO EN NATURALEZA URBANISTICA COMO FISCAL.

LA REGLAMENTACION MUNICIPAL DEBERAN DEFINIR CONFORME A LAS LEYES RELATIVAS A LA MATERIA, LAS MODALIDADES A LAS QUE SE SUJETARAN EL GOZE, USO, DISPOSICION DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN RAZON DE LA PLANEACION URBANA.

LAS DECLARATORIAS DE USOS DEBERAN ESPECIFICAR LAS ACTIVIDADES PERMITIDAS Y NO PERMITIDAS DENTRO DE LAS DIFERENTES ZONAS URBANAS, ASI COMO LAS NORMAS A LAS QUE HABRAN DE SOMETERSE LAS ACCIONES EFECTUADAS EN ELLAS.

LAS DECLARACIONES DE DESTINO POR SUS PARTE DEBERAN DETERMINAR LAS AREAS Y PREDIOS REQUERIDOS, PARA ATENDER A LAS NECESIDADES PUBLICAS DE INFRAESTRUCUTRA Y EQUIPAMIENTO.

POR LO ANTERIOR SE HACE NECESARIO EXPEDIR DECLARATORIAS DE DESTINOS CORRESPONDIENTES A LA ESTRUCTURA VIAL PRIMARIA Y REDES - DEL TRANSPORTE COLECTIVO MASIVO (TRENES), PARQUES, Y ESPACIOS RECREA TIVOS, PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, PLANTA INDUSTRIAL DE - BASURA, COLECTORES, CANALES INTERCEPTORES DE AGUAS PLUVIALES, CENTRA LES DE AUTOBUSES SUBURBANOS; CENTRAL DE SERVICIOS DE CARGA, DEMAS - INSTALACIONES PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PUBLICAS.

A SU VEZ LAS DECLARATORIAS DE RESERVAS DEBERAN DE TERMI- NAR DE ACUERDO AL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO, LAS SUPERFICIES SOBRE- LAS QUE SE EXPANDERA LA CIUDAD A MEDIANO Y LARGO PLAZO, A FIN DE PRE- SERVARLAS, IMPIDIENDO DESARROLLOS NO ACORDES A LO PREVISTO EN PLAN , - GARANTIZADO EN SI LA REALIZACION EFECTIVA DE LAS ACCIONES QUE PRETEN- DE AFECTUAR EL MUNICIPIO Y EL ESTADO

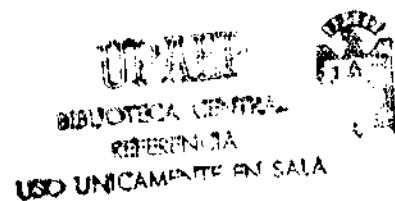
ES IMPORTANTE CONSIDERAR LA NECESIDAD DE MODIFICACIONES A LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO PARA QUE SE ADECUE A LOS FI-- NES ESTABLECIDOS EN LA INSTRUMENTACION LEGAL DEL MUNICIPIO, ASI COMO- LA ACTUALIZACION ADECUADA DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CONSTRUCCION - QUE DEBERA INTEGRARSE A TODA LA REGLAMENTACION MUNICIPAL, DEL DESARRO- LLO URBANO.

ESTE DOCUMENTO PRETENDE PLANTEAR LAS BASES INICIALES PA- RA QUE FUTUROS PROFESIONISTAS DESARROLLEN DE UNA MANERA MINUCIOSA LA- REGLAMENTACION DETALLAD, REGLAMENTACION QUE DEBE CONSIDERAR LA REGULA

RIZACION DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS, LAS OBRAS URBANAS, LOS ESTI
MULOS O FOMENTOS AL DESARROLLO URBANO Y LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS ES
PECIALES.

OPAE
BIBLIOTECA CENTRAL
REFERENCIAL
USO UNICO

B I B L I O G R A F I A .



- *** LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.
 - *** MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO ESPAÑA.

- *** ORDENACION URBANA DE GRANDES CIUDADES Y DE SUS ZONAS DE AFLUENCIA.
 - *** MINISTERIO DE LA VIVIENDA SECRETARIA GENERAL TECNICA ESPAÑA.

- *** NORMAS URBANISTICAS.
 - ***PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA DE LA ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

- *** LA CUESTION URBANA
 - ***MANUEL CASTELLS.- EDITORIAL SIGLO VEINTIUNO EDITORES.

- *** INTRODUCCION AL URBANISMO.
 - ***CELSO FUENTES RAMIREZ.- GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA.- SECRETARIA DE CULTURA, PUEBLA 1989.

- *** EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES.
 - *** D.LEWIS.- COLECCION CIENCIA URBANISTICA.

- *** PLAN DIRECTOR URBANO CIUDAD DE PUEBLA.
 - *** GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA 1980

- ***LAS LEYES ESTATALES DE DESARROLLO URBANO DE LAS CIUDADES DE DESARROLLO URBANO DE LAS CIUDADES DE: SINALOA, JALISCO, ESTADO DE -- TLAXCALA, Y PUEBLA.