

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**Publicado en el Periódico Oficial No. 26, sección I,
de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.**

TITULO PRIMERO ORDENACION Y REGULACION DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO Disposiciones Generales

ARTICULO 1.- Las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, así como los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social.

Todas las acciones de urbanización en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la presente Ley, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares.

ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:

- I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Municipios que lo integran, al participar en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Fijar normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en esta entidad Federativa;
- III. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios;
- IV. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, así como la edificación en los mismos;
- V. Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen; y,
- VI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las

disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan.

ARTICULO 3.- Fue reformado por Decreto No. 31, publicado en el Periódico Oficial No. 45, Tomo CIII, de fecha 20 de Septiembre de 1996, expedido por la Honorable XV Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Héctor Terán Terán, 1995-2001; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 3.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante:

- I. El aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación tomando las medidas necesarias para la conservación del equilibrio ecológico, con el fin principal de obtener las mejores condiciones ambientales para el desarrollo de la población y lograr una distribución equitativa de la riqueza pública;
- II. El desarrollo socioeconómico sustentable del Estado, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso del desarrollo urbano;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población en el territorio de los municipios, integrándolos en el marco del desarrollo estatal y nacional;
- IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población de los municipios del Estado con el sistema estatal y nacional;
- V. La más eficiente interrelación entre los sistemas de convivencia y de servicios en cada centro de población, particularmente la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas industriales y de vivienda de trabajadores, el transporte entre ambas y las justas posibilidades de trabajo y descanso;
- VI. El fomento de ciudades con dimensiones adecuadas a las características regionales, a fin de evitar que por su desproporción produzca impactos económicos negativos y grave deterioro social y humano;
- VII. El mejoramiento de la calidad de vida que la comunidad demanda;
- VIII. La mayor participación ciudadana en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;
- IX. La regulación del mercado de los terrenos dedicados a la vivienda de interés social y popular;

- X. La promoción de obras para que todos los habitantes del Estado tengan vivienda digna;
- XI. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- XII. La estructuración interna de los centros de población y la dotación oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XIV. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población; y
- XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.
- XVII. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad y accesibilidad que requieran las personas con discapacidad.

ARTICULO 4.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California.

ARTICULO 5.- El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 6.- Para efectos de este Ley se entiende por:

- I. Acción de Urbanización: La adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;

II. Asentamiento humano: La radicación de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma a los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

III. Area Urbana: La extensión de terreno que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación.

IV. Centros de población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas y, las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

V. Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y el patrimonio histórico-cultural de la entidad, que requieren de su preservación;

VI. Conurbación: El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

VII. Crecimiento: La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

VIII. Desarrollo urbano: El conjunto armónico de acciones que se realicen en beneficio de la población para lograr mayor equidad en las relaciones sociales, mejores niveles de ingreso y evitar el deterioro ambiental; involucra la ordenación, regulación, adecuación y mejora tanto de los aspectos físicos como económicos y sociales de un centro de población, así como sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;

IX. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

X. Equipamiento urbano: El conjunto de espacios y edificaciones de uso predominantemente público donde se proporciona un servicio a la población, que contribuye a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural. Este conjunto incluye elementos que se clasifican en los subsistemas siguientes: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, recreación, deporte, comunicación y transporte, diversión, cultura, espectáculos, administración y seguridad pública;

XI. Fundación: El establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, decretado por la Legislatura Local;

XII. Infraestructura: Todos los sistemas de comunicación y transporte de personas, de organización y distribución de bienes tales como: estructura vial, distribución de aguas, combustible, drenaje, alcantarillado, electricidad y telefonía;

XIII. Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo el territorio estatal o de un centro de población;

XIV. Obras de edificación: Las acciones de adecuación física y espacial temporal o permanente hecha con el propósito de facilitar las actividades humanas que condicionan los usos y destinos del suelo;

XV. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;

XVI. Ordenación de los centros de población: El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

XVII. Planeación y programación de los centros de población: Esfuerzo conjunto planeado y ordenado de acciones físicas, sociales y económicas, organizadas con anticipación y distribuidas en el tiempo para poder lograr un óptimo desarrollo urbano;

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

XIX. Reservas territoriales: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XX. Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXI. Suelo urbanizado: Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;

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

XXIII. Usos: Los fines particulares a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

CAPITULO SEGUNDO

De la concurrencia y competencia de las autoridades órganos auxiliares

ARTICULO 7.- Son autoridades en materia de Desarrollo Urbano

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. Los Ayuntamientos del Estado;
- IV. La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado; y,
- V. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado; y,
- VI. La Dirección General de Ecología del Estado.

ARTICULO 8.- Se considerarán órganos auxiliares de participación social y de consulta, los establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California en materia de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 9.- Corresponde al Congreso del Estado:

- I. Dictar los Decretos sobre la fundación de nuevos centros de población previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y propuestos al Gobernador del Estado por la Federación o por el Ayuntamiento respectivo;
- II. Dictar los Decretos sobre los límites de los centros de población, así como su modificación a propuesta de los Ayuntamientos, previo dictamen técnico de congruencia del Ejecutivo del Estado;
- III. Aprobar los límites de las zonas de conurbación intermunicipal con base en el proyecto de declaratoria que formule el Ejecutivo del Estado, para reconocer su existencia o el Acuerdo que celebre el Ejecutivo del Estado con los Ayuntamientos involucrados, conforme a lo dispuesto en el Título Tercero de esta Ley;
- IV. Resolver las diferencias que sobre la materia de la presente Ley existan entre las autoridades estatales y municipales; y,
- V. Las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley, los reglamentos y sus disposiciones aplicables.

ARTICULO 10.- Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:

I. Vigilar que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano sea congruente con las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo, precisando los objetivos, prioridades y políticas que regirán la acción pública en esta materia;

II. Asegurar la congruencia del Plan Estatal de Desarrollo Urbano con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano a nivel Federal, haciendo al efecto las proposiciones que se estimen convenientes para su elaboración, evaluación y revisión, así como coadyuvar con las autoridades federales para su cumplimiento dentro del territorio del Estado;

III. Elaborar, aprobar, publicar, ejecutar y revisar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, promoviendo, encauzando y garantizando la participación de los diversos grupos sociales, organizaciones e instituciones representativas conforme a las disposiciones de esta Ley, la Ley de Planeación del Estado y las normas reglamentarias respectivas;

IV. Participar, con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, aprobarlos y publicarlos, así como aprobar y publicar los convenios de coordinación correspondientes;

V. Proponer ante el Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, con base en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan de Ordenamiento Ecológico tanto estatal como municipales; atender las solicitudes del Gobierno Federal o de los municipios relativas a la fundación de centros de población;

VI. Opinar sobre los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la esfera municipal, incluyendo los Programas Parciales y las declaratorias que aprueben los Ayuntamientos, mediante un dictamen técnico de congruencia previo a su publicación, en relación con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, verificando que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley;

VII. Publicar los diferentes Programas de Desarrollo Urbano de aplicación directa en el ámbito municipal y sus declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas aprobadas por los Ayuntamientos respectivos;

VIII. Aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar los Programas Parciales que en forma conjunta con los Ayuntamientos y conforme a las disposiciones de esta Ley, se expidan para la utilización parcial y total de la reserva territorial y de las zonas de preservación ecológica;

IX. Ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y disponer la publicación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se

refiere el Artículo 24 del presente ordenamiento, las declaratorias y todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley corresponda al Ejecutivo;

X. Extender a los Ayuntamientos a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, el dictamen técnico de congruencia correspondiente a permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones que por sus características, impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideran, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas, como de importancia estatal o se ubiquen fuera de los límites de los centros de población;

XI. Otorgar o negar a través de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas o la Dirección General de Ecología del Estado, según corresponda, las autorizaciones sobre todo tipo de acciones de urbanización y edificación que se ubiquen fuera de los centros de población, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, sin importar su ubicación, incluidos o no, en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Regional, Municipal o de Centros de Población;

XII. Revisar y publicar los Acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización expedidos por los Ayuntamientos, o por el propio Estado, así como ordenar su registro y autorizar la enajenación de los lotes resultantes;

XIII. Celebrar convenios con los Municipios del Estado, con otras Entidades Federativas o con la Federación, para apoyar los objetivos y finalidades propuestos en los diversos Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XIV. Apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XV. Participar con los Gobiernos Municipales, las Entidades Federativas y la Federación en la ordenación y regulación de las conurbaciones interestatales, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos;

XVI. Reconocer mediante declaratoria la existencia de un fenómeno de conurbación, respecto de los centros de población situados en el territorio de dos o más municipios de la entidad;

XVII. Promover ante el Congreso del Estado la fijación o modificación de los límites de las zonas conurbadas municipales;

XVIII. Participar en forma conjunta y coordinada con los Ayuntamientos, en la ordenación y regulación de los centros de población ubicados en una zona conurbada intermunicipal;

XIX. Establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas contraria al interés social;

XX. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable;

XXI. Participar, en los términos del Acuerdo de coordinación respectivo, en la operación del Sistema Nacional de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda que establece la Ley General de Asentamientos Humanos;

XXII. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales en la Entidad, en coordinación con los municipios;

XXIII. Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, para adquirir predios comprendidos en las declaratorias de reserva, conforme a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos y de esta Ley;

XXIV. Elaborar, aprobar, ejecutar, evaluar y revisar los Programas Regionales y Sectoriales que se requieran;

XXV. Ofertar y promover terrenos y construcciones en acciones de interés social, especialmente los destinados a la vivienda popular;

XXVI. Coordinar las políticas y prácticas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y de las Dependencias de Catastro Municipal mediante convenio con los Ayuntamientos respectivos, para hacer efectivas las disposiciones expedidas, a fin de ordenar y regular los centros de población en el Estado, expresadas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

XXVII. Promover obras para que los habitantes de la Entidad cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXVIII. Promover y constituir asociaciones con particulares o entidades públicas, para convenir y coordinar la realización de acciones de urbanización y vivienda de interés público y de objetivo social;

XXIX. Convenir con los municipios para que la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas asuma las funciones técnicas que les correspondan en la aplicación de esta Ley;

XXX. Cumplir con las disposiciones de esta Ley, expidiendo los reglamentos en los aspectos que no estén encomendados expresamente a los Ayuntamientos o a otra entidad pública;

XXXI. Determinar las infracciones y sanciones, así como adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas;

XXXII. Negar o condicionar permisos de desarrollo urbano en aquellas áreas consideradas naturalmente riesgosas como lechos de arroyos y ríos, así como en aquellas cuyo suelo haya sido contaminado y alterado con sustancias peligrosas, desechos radiactivos, tóxicos, inflamables, explosivos y corrosivos. La simple sospecha de la existencia de cualquiera de ellas, condicionará la liberación del permiso, previo estudio que incluya análisis químicos de suelo y mantos acuíferos; y,

XXXIII. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales relativas.

El Ejecutivo del Estado ejercerá las atribuciones que le confiere esta ley, en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California.

ARTICULO 11.- Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Sectoriales y los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano a los que se hace mención en el Artículo 24, fracción II de la presente Ley;

II. Aprobar las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, derivadas de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y enviarlas al Ejecutivo del Estado para su publicación e inscripción, previo dictamen técnico de congruencia con el Plan o los Programas Estatales, Regionales y Sectoriales de Desarrollo Urbano;

III. Formular, aprobar y administrar la zonificación urbana de los centros de población contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias;

IV. Participar, con la concurrencia del Estado y de los demás Municipios involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano y de los convenios de coordinación correspondientes;

V. Coadyuvar con la autoridad competente en la realización del ordenamiento ecológico del Estado principalmente en lo referente a los asentamientos humanos;

VI. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar en forma conjunta con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los

Programas Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica;

VII. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación y registro de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano descritos en la fracción II del Artículo 24 de esta Ley y de las declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios correspondientes;

VIII. Asegurar la congruencia de los Programas a que se refiere la fracción I de éste artículo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;

IX. Proponer la fundación de nuevos centros de población solicitando al Gobernador del Estado se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y se promueva ante el Congreso del Estado el decreto correspondiente;

X. Solicitar ante la Legislatura del Estado la fijación o modificación de los límites de los centros de población ubicados en su territorio municipal;

XI. Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, conforme a las disposiciones legales y la declaratoria que al efecto se expida;

XII. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de esta Ley en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda;

XIII. Solicitar a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, la asesoría y apoyo técnico que requiera para elaborar su Plan y sus Programas de Desarrollo Urbano, aplicarlos, controlarlos, evaluarlos y revisarlos, conforme a los convenios de coordinación que celebre con el Ejecutivo Estatal;

XIV. Celebrar con el Gobierno del Estado y con su concurrencia con la Federación y los Gobiernos de otras Entidades Federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que se ejecuten en su territorio municipal, de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

XV. Coordinarse y asociarse con otros municipios de la entidad para el cumplimiento del Plan y los Programas de Desarrollo Urbano;

XVI. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo para incorporarlo al desarrollo urbano en coordinación con el Gobierno del Estado, en los términos de la legislación aplicable;

XVII. Participar en la creación y administración de las zonas sujetas a conservación ecológica y de las reservas territoriales para el crecimiento urbano,

de conformidad con las disposiciones de esta Ley y con los Programas y Declaratorias que al efecto se expidan y publiquen;

XXVIII. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

XIX. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en los Artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones de la presente Ley;

XX. Otorgar o negar las autorizaciones y licencias de construcción, de acciones de urbanización y de uso del suelo en los términos de esta Ley, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos, Planes y Programas de Desarrollo Urbano y declaratorias en vigor;

XXI. Aplicar las limitaciones y modalidades a la propiedad privada que imponga esta Ley y demás disposiciones relativas;

XXII. Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación que respecto de predios y fincas sea contraria al interés social;

XXIII. Informar y orientar a los particulares acerca de los trámites para la obtención de permisos, licencias y autorizaciones que las acciones de urbanización y la edificación requieran, con el fin de facilitar las acciones de la vivienda popular;

XXIV. Ofertar y promover terrenos y edificaciones en acciones de interés social, especialmente destinados a la vivienda popular;

XXV. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXVI. Fomentar la organización, promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los diferentes Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley de Planeación del Estado;

XXVII. Promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbano, servicios públicos y vivienda popular en los centros de población de su jurisdicción;

XXVIII. Dar difusión al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y a los Programas derivados del mismo;

XXIX. Coordinar las políticas y prácticas catastrales inmobiliarias con el Plan y Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

XXX. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares, para coordinar y concertar la realización de acciones de urbanización de utilidad pública;

XXXI. Acordar la incorporación o reincorporación de áreas o predios donde se hayan ejecutado acciones de urbanización;

XXXII. Acordar la recepción de las acciones de urbanización;

XXXIII. Convenir con el Ejecutivo del Estado, que la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas por un período que no podrá exceder a su gestión constitucional, desempeñe las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de esta Ley;

XXXIV. Solicitar a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas el dictamen técnico de congruencia correspondiente a los permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones, que por sus características o impacto en el ambiente o en la estructura urbana, se consideren de importancia estatal o se ubiquen fuera de los perímetros de los centros de población en los términos de esta Ley y no estén previstos en los diferentes Planes o Programas del Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias correspondientes y demás disposiciones relativas;

XXXV. Proveer en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley;

XXXVI. Determinar las infracciones y sanciones, así como ejecutar las medidas de seguridad de su competencia, en los términos de la presente Ley y demás disposiciones relativas;

XXXVII. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en esta Ley; y

XXXVIII. Las demás atribuciones que le señale esta Ley, sus normas y disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 12.- La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado es la dependencia de la Administración Pública Estatal, que tiene a su cargo ejecutar la política del Gobierno del Estado en el sector de desarrollo urbano y vivienda. Sus atribuciones serán las siguientes:

I. Elaborar en los términos que fija esta Ley, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para someterlo al dictamen de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;

II. Elaborar en los términos de esta Ley con la participación de los Ayuntamientos, los Programas Regionales de Desarrollo Urbano para someterlos al dictamen de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;

III. Ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y ejercer éstas mismas acciones con la participación de los Ayuntamientos en los Programas Regionales de Desarrollo Urbano;

IV. Elaborar los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano en las materias de vivienda, reservas territoriales, transporte, infraestructura y los que le ordene el Ejecutivo del Estado;

V. Ejecutar, controlar, evaluar y revisar conjuntamente con los Ayuntamientos respectivos, conforme a las disposiciones de esta Ley y observando los convenios de coordinación que al efecto se celebren, los Programas Parciales que se expidan en relación a la utilización parcial o total de las reservas territoriales y las zonas de preservación ecológica;

VI. Integrar, operar y mantener el Registro Estatal del Sistema de Programas de Desarrollo Urbano del Estado, inscritos y publicados en los términos de la presente Ley;

VII. Extender a los Ayuntamientos los dictámenes técnicos de congruencia correspondientes a permisos y licencias de uso del suelo y edificaciones, que por sus características de ubicación, impacto ambiental o estructura urbana se consideren de importancia estatal, en los términos de la presente Ley y demás Leyes, Reglamentos y disposiciones relativas;

VIII. Otorgar las autorizaciones sobre todo tipo de acción de urbanización que por su ubicación, condiciones, características e impacto ambiental se consideren de importancia estatal conforme a lo dispuesto en la fracción XI del Artículo 10 de esta Ley, y de las demás Leyes, Reglamentos y disposiciones sobre la materia;

IX. Auxiliar al Gobernador del Estado en la revisión, previa a su publicación, de los acuerdos de autorización para realizar acciones de urbanización;

X. Apoyar a los Ayuntamientos que lo soliciten, en la elaboración de los distintos Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

XI. Otorgar a la autoridad competente la información necesaria para la realización del Plan de Ordenamiento Ecológico del Estado;

XII. Intervenir en la ordenación y regularización de las zonas conurbadas interestatales;

XIII. Determinar las infracciones y sanciones, adoptar y ejecutar las medidas de seguridad en el ámbito de su competencia en los términos de esta Ley y demás normas legales y reglamentos aplicables; y,

XIV. Las demás atribuciones que le señale esta ley y otras normas legales y reglamentarias aplicables e intervenir en los asuntos que sobre la materia le encomiende el Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 13.- El titular de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas ejercerá las facultades de su competencia y podrá delegar en sus subalternos cualesquiera de éstas, salvo aquellas que expresamente sean indelegables de acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y demás Leyes relativas.

ARTICULO 14.- Se crea la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, quien para el mejor desempeño de sus atribuciones, coordinará sus programas de trabajo y acciones con los Ayuntamientos involucrados y con la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas en el ámbito de sus respectivas competencias, con el objeto de lograr una gestión más eficaz como organismo de coordinación gubernamental.

La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado se integrará por:

I. El Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas;

II. El Subsecretario de Obras Públicas, los Directores de los Organismos y Entidades Paraestatales de su sector; Comisiones Estatales de Servicios Públicos, las Inmobiliarias del Estado, Promotora Estatal para el Desarrollo de las de Comunidades Rurales y Populares, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado, Dirección General de Ecología y Dirección de Tránsito y Transportes del Estado;

III. Los Presidentes Municipales del Municipio correspondiente; cuando conforme a la presente Ley se traten asuntos de Desarrollo Urbano referentes a su circunscripción territorial, éstos ocurrirán a las sesiones de la Comisión personalmente o por conducto del servidor público responsable del desarrollo urbano en su Municipio, así como el Presidente del Consejo de Urbanización del Municipio correspondiente;

IV. El Delegado de la Secretaría de Desarrollo Social en el Estado; y

V. Un representante de la Secretaría de Planeación y Presupuesto del Estado.

El Gobernador del Estado podrá invitar a los representantes de la Administración Pública Federal para que aporten su consejo en la formulación de las políticas, criterios y lineamientos que fije dicha Comisión. Por cada Consejero propietario se designará un suplente que lo sustituya en sus faltas temporales.

ARTICULO 15.- En los casos de conurbación intermunicipal se integrará dentro del seno de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, una subcomisión intermunicipal que ordene y regule la zona de que se trate en los términos del Título Tercero de esta Ley.

ARTICULO 16.- Cuando se trate de asuntos referentes a una zona de conurbación se convocará a los representantes de los Municipios involucrados en esa zona, según lo dispuesto en el Artículo 95 de esta Ley.

ARTICULO 17.- Será Presidente de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Las sesiones se efectuarán por lo menos cuatro veces al año, requerirán la presencia mínima del cincuenta por ciento mas uno de sus integrantes y los acuerdos se tomarán por mayoría de votos presentes, correspondiendo al Presidente el voto de calidad en caso de empate. En ausencia del Presidente, asumirá sus funciones el Subsecretario de Obras Públicas.

ARTICULO 18.- El Secretario Ejecutivo de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano será designado por el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, quien formulará la convocatoria para las sesiones.

ARTICULO 19.- El titular de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas será el representante legal de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTICULO 20.- Corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado:

- I. Dictaminar sobre los Programas de Desarrollo Urbano Estatal;
- II. Dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas con los Programas Estatal, Regionales de Desarrollo Urbano y Sectoriales en materia de transporte, vivienda, infraestructura y reserva territorial, entre otros, y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenará su publicación y registro;
- III. Dictaminar sobre las proposiciones de declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones de las áreas y predios de los Centros de Población, previamente a ser sometidas por los Ayuntamientos, al conocimiento del Ejecutivo Estatal para la publicación de las declaratorias correspondientes ;

IV. En ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, establecer las directrices generales conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización ;

V. Dictaminar sobre la constitución de la conurbación y de la declaratoria para su formal reconocimiento e integración en su seno, de la Subcomisión de zona conurbada;

VI. Dictaminar sobre los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado;

VII. Dictaminar sobre las propuestas de las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de predios comprendidos dentro de la zona conurbada para someterlas a la aprobación del Gobernador del Estado;

VIII. Gestionar y promover ante las Autoridades Estatales y Municipales el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y de las declaratorias correspondientes;

IX. Elaborar su propio Reglamento interno; y

X. Ejercer las demás atribuciones que le correspondan conforme a esta Ley y dictaminar sobre otros asuntos que por su trascendencia le encomiende el Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 21.- Corresponde a la Dirección General de Ecología del Estado:

I. Desarrollar criterios ecológicos en la promoción del desarrollo estatal;

II. Planeación y regulación ecológica de los asentamientos humanos;

III. Requerir y evaluar el estudio de impacto ambiental;

IV. Hacer y respetar los Planes de Ordenamiento Ecológico;

V. Notificar sobre la existencia de reservas ecológicas, áreas de desarrollo industrial a proyectos urbanos y áreas de desarrollo urbano a proyectos industriales, conforme a los Planes de Ordenamiento Ecológico Estatal y Federal.

VI. Las demás que le correspondan en los términos de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California.

ARTICULO 22.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatales o Municipales se formularán y revisarán en consulta permanente con los organismos e

instituciones representativas que integran la comunidad, de acuerdo a los mecanismos de participación establecidos en la Ley de Planeación del Estado.

En dicha consulta se garantizará como mínimo la participación de:

- I. El Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas;
- II. La Cámara Nacional de Comercio;
- III. La Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- IV. La Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- V. Los Colegios de Arquitectos debidamente registrados en el Departamento de Profesiones del Estado de Baja California;
- VI. Los Colegios de Ingenieros Civiles debidamente registrados en el Departamento de Profesiones del Estado de Baja California;
- VII. El Colegio de Notarios del Estado de Baja California;
- VIII. Los organismos promotores de vivienda y bienes inmuebles del Estado de Baja California.

TITULO SEGUNDO DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO Del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano

ARTICULO 23.- La planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones y la participación social en los términos establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California, esta Ley y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 24.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se realizará a través de:

- I.- Los Planes y Programas a nivel estatal y regional que comprenden:
 - 1.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
 - 2.- Los Programas que ordenen y regulen zonas conurbadas interestatales en donde participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos;

- 3.- Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano;
 - 4.- Los Programas que ordenen y regulen zonas conurbadas intermunicipales donde participe el Estado con dos o más Municipios del mismo; y,
 5. Los Programas Sectoriales.
- II. Los Planes o Programas a nivel Municipal que comprenden:
1. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
 2. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;
 3. Los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;
 4. Los Programas Parciales Comunitarios; y,
 5. Los Programas Sectoriales.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere este artículo deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.

ARTICULO 25.- Los Planes y Programas a que se refiere el artículo anterior integran el conjunto de disposiciones y políticas definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierra a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

ARTICULO 26.- Los Planes y Programas a que se refiere el Artículo 24 y las declaratorias de provisiones, usos, destinos, y reservas que se expidan para integrar las zonificaciones de los centros de población, se elaborarán considerando las disposiciones de esta Ley y serán publicados en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de circulación estatal.

ARTICULO 27.- El Gobernador del Estado solamente ordenará la publicación del Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano o de alguna declaratoria derivada de aquél, si previamente ha sido aprobado por el Ayuntamiento con apego a las disposiciones de ésta Ley y si existe congruencia con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables a nivel estatal y federal.

El Ejecutivo Estatal ordenará la publicación de los Planes y Programas Municipales en un término de veinte días hábiles computados a partir de la fecha en que se le solicite.

ARTICULO 28.- De cada Plan o Programa de Desarrollo Urbano y las declaratorias que ordene publicar, el Gobernador remitirá copia al Congreso del Estado para su conocimiento y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, conforme lo dispone este mismo ordenamiento.

Asimismo, se mantendrán a consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y en las Dependencias Municipales que designen los Ayuntamientos, según corresponda a su nivel de aplicación.

ARTICULO 29.- Los Planes y Programas previstos en el Artículo 24 de esta Ley tendrán la vigencia que se determine en cada caso, o en su defecto, ésta será indefinida.

Para modificar o cancelar un Plan o Programa de Desarrollo Urbano se estará a lo dispuesto en esta Ley.

CAPITULO SEGUNDO Del Plan Estatal de Desarrollo Urbano

ARTICULO 30.- Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano en los centros de población, conforme a las disposiciones de los artículos de esta Ley, en congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano expedido por la Federación conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos. Estos son:

- I. Lograr el equilibrio poblacional de la entidad, conforme a la capacidad de cada una de las regiones que la integran, considerando su extensión territorial y recursos y orientando las corrientes migratorias hacia los centros de población donde se defina una política de estímulo;
- II. Alentar la permanencia y el crecimiento de la población en las ciudades que presentan condiciones favorables para el desarrollo de los asentamientos humanos;
- III. Desalentar el crecimiento de las áreas urbanas de la entidad en donde se presenten limitaciones topográficas, físicas y ecológicas que impidan seriamente el desarrollo urbano;
- IV. Estructurar la interrelación entre los centros de población con sus regiones y los servicios que requieran, para obtener el grado óptimo de autosuficiencia regional;
- V. Promover el asentamiento de la población dispersa en el medio rural, en centros de población que garanticen un mínimo de condiciones de infraestructura y servicios;

VI. Salvaguardar los recursos naturales, mantener el equilibrio ecológico y mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;

VII. Salvaguardar el patrimonio histórico-cultural de la entidad; y

VIII. Estimular la participación solidaria de los distintos grupos que integran la comunidad, en la realización de las acciones que se deriven del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 31.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano deberá contener:

I. Diagnóstico de la situación del desarrollo nacional y en especial, de la región fronteriza noroeste del país;

II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, históricos-culturales, económicos, políticos y administrativos de la entidad;

III. Los problemas de los centros de población de la entidad, en sus causas y consecuencias;

IV. Las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales de las regiones y municipios de la entidad.

V. Los elementos de acondicionamiento del territorio, especialmente infraestructura y equipamiento urbano básicos, medios de comunicación y servicios regionales y urbanos;

VI. Las condiciones en que se presente o tienda a presentarse el fenómeno de conurbación en la entidad;

VII. El régimen de la tenencia de la tierra y el uso de las áreas y predios para el desarrollo urbano;

VIII. Las alternativas y métodos compatibles con los recursos disponibles en la entidad para la aplicación de la presente Ley.

IX. Los convenios y acciones de inversión pública federal, estatal y municipal; y,

X. Todos los demás aspectos que permitan la realización de las acciones previstas en dicho Plan Estatal.

ARTICULO 32.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano tendrá como elementos informativos complementarios, los estudios, diagnósticos y proyecciones a futuro de los siguientes aspectos:

- I. El sistema de estructuración regional del territorio de la entidad, considerando la aptitud y requerimientos del suelo en relación con las actividades que afectan el desarrollo urbano;
- II. El volumen, estructura, crecimiento, migración y distribución de la población;
- III. La distribución territorial de las actividades económicas;
- IV. El desarrollo de las comunicaciones y transporte de la entidad;
- V. El sistema jerarquizado de centros de población;
- VI. La identificación, clasificación y conservación de zonas naturales, históricas, artísticas, culturales y aquellos sitios que por su interés social constituyan un patrimonio para la entidad;
- VII. Los problemas de tenencia de la tierra y regularización para su integración al desarrollo urbano;
- VIII. El estudio de viabilidad económica donde se incluyan proyectos de inversión y estrategias financieras; y,
- IX. La descripción de los mecanismos de instrumentación operativa, técnica, jurídica, fiscal y de información.

ARTICULO 33.- Los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano se realizan a través de las siguientes acciones:

- I. La fundación de centros de población;
- II. La conservación, mejoramiento y previsión del crecimiento de los centros de población existentes mediante el ordenamiento ecológico, reordenamiento, renovación y densificación de áreas urbanas; la dotación de servicios y equipamiento urbano; la celebración de convenios entre autoridades y particulares y la expropiación de predios por causa de utilidad pública, cuando las condiciones así lo requieran;
- III. La detección y declaración del fenómeno de conurbación cuando dos o más centros de población tiendan a formar una continuidad demográfica;
- IV. La aplicación de estímulos para el desarrollo de zonas declaradas prioritarias;
- V. La constitución de provisiones territoriales para la fundación de centros de población y para el establecimiento de obras y servicios de alcance regional e interestatal;

VI. La adquisición por parte del Estado de áreas y predios dentro y fuera de los centros de población, que satisfagan oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento del área urbana de los centros de población y de éstos últimos;

VII. La realización de programas de obra pública que satisfagan las necesidades prioritarias y optimicen la relación costo-beneficio;

VIII. La inversión en programas coordinados con la Federación y los Municipios, con recursos federales, municipales o mixtos para obra pública;

IX. La concertación de acciones para promover la participación solidaria de los distintos grupos que integran las comunidades en la promoción del desarrollo urbano; y,

X. En general, todas aquellas acciones que contribuyan a su realización.

ARTICULO 34.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, representa el compromiso del Gobierno del Estado en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos. Se expide para imprimir unidad y congruencia a las actividades de la Administración Pública Estatal y en especial, a todas las dependencias y entidades coordinadas del sector de asentamientos humanos y obras públicas. Asimismo, el Plan servirá de referencia a las actividades que se desarrollen con la participación de los Municipios y la Federación a partir de los convenios de coordinación respectivos.

ARTICULO 35.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas a partir de los estudios e investigaciones que realice, de las propuestas que hagan las dependencias y entidades coordinadas de ese sector de la Administración Pública Estatal representadas en la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, de las propuestas que formulen los Ayuntamientos y de la evaluación que se realice del mismo Plan, mediante la consulta que organice en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

ARTICULO 36.- Una vez elaborado el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Titular de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas lo someterá a la aprobación del Gobernador del Estado, previo análisis y revisión de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano. Aprobado el Plan, el Gobernador ordenará su publicación y registro en los términos de esta Ley.

CAPITULO TERCERO De los Programas Regionales de Desarrollo Urbano

ARTICULO 37.- Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano son el conjunto de acciones definidas para promover el desarrollo de los centros de población ubicados en

el territorio de dos o más municipios, identificado como una región en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y conservando el medio natural, para que en condiciones de equilibrio ecológico se propicie una armónica relación entre el medio rural y el urbano.

Este programa se expide para promover la acción coordinada de varios municipios de la Entidad, en acciones prioritarias y estratégicas relacionadas con su desarrollo urbano.

ARTICULO 38.- Los Programas Regionales se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Plan Estatal y especificarán los objetivos, prioridades y políticas referidas a las regiones que se consideren prioritarias o estratégicas.

ARTICULO 39.- El Programa Regional de Desarrollo Urbano deberá contener los siguientes aspectos:

- I. Hacer referencia a su área de aplicación;
- II. Determinar sus objetivos y metas;
- III. Analizar la situación y proyecciones a futuro de sus aspectos más relevantes;
- IV. Proponer alternativas viables para el desarrollo urbano de la región presentando su análisis comparativo; y,
- V. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación de las zonas y de los centros de población comprendidos en su territorio regional, que incluyan:
 - a). El sistema jerarquizado de centros de población y zonas preferentes de desarrollo;
 - b). El esquema de ordenamiento territorial;
 - c). El señalamiento de áreas para las provisiones requeridas en la fundación de nuevos centros de población;
 - d). La determinación de las áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
 - e). La determinación de equipamiento regional y de obras de infraestructura básica;
 - f). Los estudios de factibilidad, incluyendo proyectos y estrategias de inversión;
 - g). La definición de sistemas operativos para su ejecución, control y evaluación;
 - h). Las actividades productivas; y,
 - i). La protección del ambiente y el equilibrio ecológico.

ARTICULO 40.- El esquema de ordenamiento territorial de un Programa Regional de Desarrollo Urbano clasificará las áreas y predios en las categorías siguientes:

- I. Reserva ecológica. Que comprende las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor ambiental, científico o paisajístico deben ser conservadas como patrimonio ecológico;

II. Rústico. Que comprende las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características lo hacen susceptible de explotación racional, agropecuaria, piscícola, minera o forestal;

III. Urbanizable. Que comprende el suelo cuyas características lo hacen susceptible de ser urbanizado sin detrimento del equilibrio ecológico, para destinarlo a la fundación o crecimiento de los centros de población, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

IV. Urbanizado. Que comprende el suelo ya integrado a los centros de población dentro de su perímetro urbano; y

V. No aptas para el desarrollo urbano. Que comprende el suelo cuyas características geológicas, hidrológicas, topográficas, ecológicas o ambientales resulten altamente riesgosas para el asentamiento humano.

ARTICULO 41.- Son acciones del Programa Regional de Desarrollo Urbano, las que permitan:

I. La fundación de nuevos centros de población;

II. La conservación y mejoramiento de los centros de población;

III. La previsión y regulación del crecimiento de los centros de población;

IV. El aprovechamiento de las áreas y predios de los centros de población para promover su desarrollo integral;

V. La localización y establecimiento en la región de áreas y predios necesarios para el desarrollo urbano;

VI. La definición y promoción de los siguientes elementos:

a). La red vial interregional;

b). La estructuración del transporte colectivo de carácter suburbano;

c). Las instalaciones requeridas para los medios de comunicación terrestre, aérea y marítima, así como el establecimiento de zonas de restricciones;

d). Los derechos de paso y franjas de protección para la infraestructura básica;

e). Las zonas naturales de valor ecológico y paisajístico, así como la de protección de los acuíferos;

f). La traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico;

g). Las zonas de extracción de materiales de construcción; y,

h). Las zonas de restricción y las no aptas para el asentamiento humano.

VII. El establecimiento de las siguientes políticas:

a). De promoción de los medios de comunicaciones y transportes.

b). De dotación de servicios para las zonas conurbadas.

- c). De promoción turística y recreativa;
- d). De protección y mejoramiento del ambiente; y,
- e). De control, consolidación y crecimiento de los centros de población.

VIII. Todas aquellas que en adición a las anteriores, contribuyan a lograr los objetivos del Programa Regional.

ARTICULO 42.- El procedimiento para la elaboración del proyecto del Programa Regional de Desarrollo Urbano, se sujetará a las disposiciones del Artículo 35 de esta Ley.

ARTICULO 43.- Elaborado el proyecto del Programa Regional de Desarrollo Urbano, se someterá a la consideración de los Ayuntamientos comprendidos en la región de referencia, a fin de que expresen sus opiniones en el término de treinta días a partir de la fecha en que reciban el documento. Recibidas las observaciones de los Ayuntamientos, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas ajustará el proyecto de Programa a las mismas, en caso de que procedan y los enviará a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano quién lo someterá a la opinión de los Organos Auxiliares que corresponda, en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

Posteriormente la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano lo someterá a la consideración del Gobernador del Estado, quien una vez que lo haya aprobado, procederá a establecer la coordinación con los Ayuntamientos involucrados.

ARTICULO 44.- Aprobado el Programa Regional y el convenio de coordinación municipal, se ordenará su publicación y registro en los términos de esta Ley.

ARTICULO 45.- El Programa Regional de Desarrollo Urbano se dará a conocer al público en las oficinas y residencias de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, en las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en los Ayuntamientos comprendidos en la región de referencia.

ARTICULO 46.- La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas verificará el cumplimiento por parte de los servidores públicos responsables, de la correcta ejecución de los actos de registro relacionados con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales que se expidan.

ARTICULO 47.- En el área de aplicación de un Programa Regional de Desarrollo Urbano no podrá realizarse ninguna acción de urbanización que contravenga las disposiciones de dicho programa. Asimismo, no podrán realizarse acciones de urbanización sin la autorización previa de la autoridad competente.

CAPITULO CUARTO
Del Plan y los Programas Municipales de
Desarrollo Urbano

ARTICULO 48.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los centros de población en el territorio de cada municipio, mediante la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos. El Programa establecerá las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integren la población, participarán en el proceso de urbanización.

ARTICULO 49.- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, comprenderá:

- I. El análisis de su congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, como también con otros Programas que se hayan expedido a nivel estatal y regional;
- II. Los requerimientos que planteen los aspectos demográficos, sociales, culturales, económicos, políticos y administrativos;
- III. El estudio de las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales de los centros de población y de las medidas para su conservación y mejoramiento;
- IV. El establecimiento de las funciones intermunicipales de servicios en los centros de población;
- V. La información catastral, jurídica y de aprovechamiento del suelo en los centros de población; y,
- VI. Los programas, estrategias y proyectos de inversión y ejecución.

ARTICULO 50.- Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se desprenden los siguientes:

- I. Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;
- II. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se expidan para la conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población; y,
- III. Los Programas Parciales Comunitarios.
- IV. Los Programas Sectoriales Municipales.

ARTICULO 51.- Para elaborar y aprobar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo ordenará que se elabore el Plan, o bien, acordará proceder a la revisión del Plan vigente y a su modificación en su caso;

II. El Ayuntamiento en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos que integran la comunidad, que serán cuando menos los indicados en las fracciones II a VIII del Artículo 22 de esta Ley;

III.- Formulado el proyecto de Plan, será presentado al Ayuntamiento en sesión de Cabildo donde, en su caso, se acordará someterlo a consulta pública, publicando el anteproyecto en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, mismos que dispondrán de treinta días contados a partir de la fecha en que se publique, para formular por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones concretas que consideren oportunas, dirigidos a los órganos auxiliares contemplados en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

IV. Con fundamento en el Acuerdo de Cabildo que apruebe el proyecto de Plan, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, para que se formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los Planes y Programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tenga participación el Gobierno del Estado y la Federación. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano dispondrá de un término de treinta días hábiles a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano para formular sus comentarios, de no hacerlo se entenderá que está de acuerdo con el mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas. El Proyecto ya ajustado se someterá a dictamen de las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población y su reglamentación.

VI. Una vez que se dictamine el proyecto del Plan, será presentado en sesión de Cabildo para su aprobación formal. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el Plan será remitido por el Presidente Municipal al Gobernador del Estado para su publicación y registro. La documentación que se remitirá al Ejecutivo Estatal, contendrá:

- a). El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- b). La versión abreviada del mismo;

- c). La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta popular; y,
- d). Las recomendaciones y comentarios que haya formulado la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado conforme a la fracción IV de este artículo, o bien, la manifestación de que no lo recibieron, expresada en escrito por el Presidente Municipal, acompañando copia del oficio con que se remitió el proyecto de Plan a esa Comisión.

Una vez que el Gobernador del Estado reciba el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, procederá a tramitar su publicación y registro conforme las disposiciones de esta Ley.

CAPITULO QUINTO

De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

ARTICULO 52.- El Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones establecidas en el Plan Municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover un desarrollo armónico de su territorio.

ARTICULO 53.- Son objetivos del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que componen al centro de población;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
- V. Preservar y mejorar las áreas forestales, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
- VI. Salvaguardar el patrimonio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
- VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual;
- VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y,

X. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

ARTICULO 54.- El Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él los siguientes aspectos:

I. Establecer la congruencia con el Plan y los Programas Estatal y Regional de Desarrollo Urbano y el Plan Municipal que corresponda;

II. Determinar el área de aplicación;

III. Determinar sus objetivos y metas;

IV. Tomar en cuenta los factores ecológicos y socioeconómicos del medio físico transformado;

V. Elaborar alternativas viables para el desarrollo urbano del centro de población, atendiendo a los factores antes referidos;

VI. Presentar propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población:

a). Esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica, información que estará referida a sectores y subsectores catastrales que se establezcan de acuerdo a las características homogéneas de la sectorización;

b). Los estudios de factibilidad, incluyendo estrategias y proyectos de inversión; y,

c). La definición de los sistemas operativos para su ejecución.

ARTICULO 55.- Son acciones del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población las siguientes:

I. El ordenamiento territorial del centro de población;

II. El establecimiento de normas y reglamentos para el control del aprovechamiento del suelo; del mejoramiento y crecimiento de los centros de población de la protección y mejoramiento del ambiente y la conservación del patrimonio histórico y cultural;

III. La coordinación de los niveles de gobierno federal, estatal y municipal para la ejecución de los programas de inversión;

IV. La ejecución de los programas de inversión que satisfagan las necesidades prioritarias de la población;

V. La concertación con los distintos grupos que integran la comunidad para la ejecución de obra pública;

VI. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población;

VII. La aplicación de un sistema equitativo de cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización; y,

VIII. En general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos del Programa.

En la zona de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población solo podrán realizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en las declaratorias de usos, destinos y reservas territoriales para el crecimiento o preservación ecológica y se utilizarán conforme a las disposiciones de las mismas.

CAPITULO SEXTO

De los Programas Parciales de Conservación , Mejoramiento y Crecimiento

ARTICULO 56.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que regulen las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población emprendidos por los Ayuntamientos, contendrán como mínimo:

I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual se derivan, indicando, en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto por el mismo;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de las zonas que comprende;

IV. La descripción del estado actual de la zona o área, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;

V. Los regímenes de tenencia de la tierra existentes en el área o zona a que se refiera;

VI. La zonificación a que se refiere el Artículo 117 de esta Ley;

VII. Las normas y criterios técnicos aplicables a la actualización de conservación, crecimiento o mejoramiento de que se trate;

VIII. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas;

IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;

X. Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios, en su caso;

XI. Los plazos para que los afectados presenten sus inconformidades; y,

XII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los Programas.

ARTICULO 57.- Cuando además de las acciones que son objeto del Programa Parcial, se requiera una reglamentación de los usos y destinos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo, se expedirán las declaratorias correspondientes o en forma sucesiva a dicho Programa.

ARTICULO 58.- Los Programas Parciales pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, pero en ningún caso, podrán autorizarse estos Programas en contravención del mismo.

En la zona de aplicación de un Programa Parcial solo podrán realizarse las acciones de urbanización y edificación, que conforme a sus lineamientos sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo.

ARTICULO 59.- Para elaborar y aprobar los Programas Parciales que se requieran para desarrollar por parte del Municipio, las acciones previstas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo aprobará que se elabore el Programa correspondiente, o bien, por recomendación del órgano auxiliar contemplado en la Ley de Planeación del Estado de Baja California, de acuerdo a las acciones que se propongan, acordará proceder a la revisión del Programa vigente;

II. El Presidente Municipal coordinará la elaboración del Programa Parcial, practicando las consultas y ordenando los estudios que considere necesarios;

III. Formulado el proyecto de Programa Parcial, el Presidente Municipal lo someterá a la opinión del órgano auxiliar que corresponda según la Ley de

Planeación del Estado de Baja California; una vez dictaminado el proyecto del Programa, se presentará en sesión de Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso;

IV. Cuando el Programa Parcial implique la expedición de declaratorias, se procederá conforme a las disposiciones de este ordenamiento; y,

V. Aprobado el Programa Parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme las disposiciones de los Artículos 26, 27 y 28 de esta Ley.

ARTICULO 60.- Los Programas Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial para el crecimiento del área urbana o zonas sujetas a conservación ecológica, requerirán la aprobación del Ejecutivo del Estado previamente a su trámite de publicación y registro.

ARTICULO 61.- La elaboración, autorización y ejecución de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que impliquen la realización de obras de urbanización y edificación con participación de los particulares, se regularán por las normas del Título Quinto de esta Ley.

ARTICULO 62.- Cuando el Programa Parcial aprobado por el Ayuntamiento incluya obras que se propongan ejecutar mediante el sistema de plusvalía o el sistema de cooperación, con base en el Programa se procederá conforme a las disposiciones del Título Séptimo de esta Ley.

ARTICULO 63.- Cuando el Programa Parcial aprobado por el Ayuntamiento, incluya acciones de conservación y mejoramiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento.

Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los Programas Parciales deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre si, con terceros, con el Ayuntamiento o con el Gobierno del Estado.

ARTICULO 64.- En caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los Planes y Programas correspondientes, podrán gestionar ante el Ejecutivo del Estado se proceda a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social de los predios, edificaciones e instalaciones en los términos de la Ley de la materia.

CAPITULO SEPTIMO

De los Programas Parciales Comunitarios

ARTICULO 65.- Los Programas Parciales que sea necesario expedir para establecer las normas de aprovechamiento de los predios en zonas con características homogéneas, denominadas subsectores o colonias catastrales, en cuanto a uso predominante, tamaño de los predios, tipo de construcción, infraestructura urbana e índice socioeconómico de sus habitantes, requerirán el consentimiento expreso de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles residentes en dichas zonas, mediante una consulta directa a los mismos y se les denominará Programas Parciales Comunitarios.

ARTICULO 66.- Antes de proceder a la elaboración de los Programas Parciales mencionados en el artículo anterior, el órgano auxiliar correspondiente en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California, citará a los propietarios de los predios ubicados en la zona para informarles de todo lo relativo a los proyectos, cumpliendo con el procedimiento que se establece en los Artículos 213 y 214 de esta Ley.

ARTICULO 67.- Se considerará que el Programa Parcial cuenta con la aprobación de los propietarios de los bienes inmuebles, cuando el 75% de estos últimos están de acuerdo con el mismo.

ARTICULO 68.- El Programa Parcial aprobado por los propietarios será enviado al Ayuntamiento para su ratificación y remitido a la Comisión Coordinadora del Desarrollo Urbano del Estado para su revisión y dictamen, lo remitirá al Gobernador del Estado para su publicación y registro.

ARTICULO 69.- Las declaratorias correspondientes a usos y destinos de áreas y predios derivados de los Programas Parciales Comunitarios, requieren para su aprobación, expedición y registro la observancia de los mismos procedimientos que fueron utilizados para estos Programas Parciales.

ARTICULO 70.- Los propietarios de bienes inmuebles ubicados en una comunidad con las características enunciadas en el Artículo 65, están facultados para proponer un Programa Parcial Comunitario a las autoridades municipales, a través del órgano auxiliar correspondiente según la Ley de Planeación del Estado de Baja California, que los deberá asesorar en la elaboración de su propuesta de zonificación de los usos permitidos, prohibidos, condicionados y compatibles, pudiendo incluir acciones de conservación y mejoramiento mediante la realización de obras por cooperación.

ARTICULO 71.- Para la aprobación, publicación y registro de los Programas y Declaratorias correspondientes se estará a lo dispuesto para los Programas Parciales a los que se ha hecho referencia en este Capítulo.

CAPITULO OCTAVO

De los Programas Sectoriales del Desarrollo Urbano

ARTICULO 72.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano se refieren a las acciones específicas, que en materia de vivienda, aprovechamiento integral de los recursos naturales en la vivienda, infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento urbano, ordenamiento ecológico, protección ambiental, reservas territoriales, imagen urbana, patrimonio artístico y cultural, prevención y atención de emergencias urbanas, entre otros, se deban de realizar a nivel estatal, regional, municipal, centro de población o una parte de éste último.

ARTICULO 73.- Los programas sectoriales a nivel estatal y regional serán elaborados por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, por instrucciones del Gobernador del Estado o por la Dependencia Estatal que designe el Ejecutivo de acuerdo a la materia que corresponda, con la participación de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado y la opinión del órgano auxiliar correspondiente en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California. La aprobación, publicación y difusión se hará en los términos que la presente Ley señala para los Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 74.- Los programas sectoriales a nivel municipal o de centros de población serán elaborados y aprobados por los Ayuntamientos respectivos, con la participación y opinión del órgano auxiliar correspondiente en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California, y remitidos al Ejecutivo del Estado para su publicación en los términos de esta Ley, previo dictamen técnico de congruencia.

CAPITULO NOVENO

De la Modificación o Cancelación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano

ARTICULO 75.- El Plan Estatal y los Programas Regionales y Sectoriales de Desarrollo Urbano deberán ser revisados, modificados o elaborados, según sea el caso, dentro de un plazo no mayor de seis meses a partir del inicio de la gestión constitucional del Gobernador del Estado.

ARTICULO 76.- Los Planes Municipales y los Programas de Centros de Población, Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano deberán ser revisados, modificados o elaborados según sea el caso, dentro de un plazo no mayor de seis meses a partir del inicio de la gestión constitucional de los Ayuntamientos.

ARTICULO 77.- Para controlar y verificar los avances obtenidos en el Plan Estatal y los Programas Regionales y Sectoriales de Desarrollo Urbano, la Secretaría de

Asentamientos Humanos y Obras Públicas evaluará cada año estos programas, presentando un informe a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano y al Gobernador de la entidad. En el caso de los Planes Municipales y Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, el Presidente Municipal evaluará cada año estos planes y programas, presentando un informe al Ayuntamiento.

ARTICULO 78.- Si como resultado de las evaluaciones los planes y programas a que se refiere el artículo anterior no están en concordancia con los requerimientos estatales, regionales o municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, podrán ser modificados o cancelados.

ARTICULO 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,
- IV. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

ARTICULO 80.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el Plan o Programa correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado;
- III. Los Presidentes Municipales respecto del Plan Estatal;
- IV. Las dependencias de la Administración Pública Estatal o Municipal responsables de ejecutar las acciones previstas en esos Planes o Programas;
- V. Los Organismos de participación social y consulta, integrados en los términos del Artículo 8 de la presente Ley; y
- VI. Los Colegios de Profesionales, las agrupaciones e instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado.

ARTICULO 81.- En los mismos términos en que se modifican o cancelan los Planes o Programas Estatales, Regionales, Municipales y Sectoriales de Desarrollo

Urbano, se pueden modificar o cancelar las declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones que corresponda.

ARTICULO 82.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro.

CAPITULO DECIMO

De los Efectos de los programas de Desarrollo Urbano

ARTICULO 83.- Los Planes o Programas que sean aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como lo establece esta Ley, serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes.

ARTICULO 84.- A partir de la fecha en que se inscriba el Plan o Programa en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o su modificación, las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, en áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 85.- Todas las obras y actividades consideradas por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito, no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

ARTICULO 86.- En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente, las edificaciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por el Artículo 84 de esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTICULO 87.- Las obras que sean a cargo de las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en esta Ley y demás disposiciones específicas.

TITULO TERCERO DE LAS CONURBACIONES

CAPITULO UNICO De las Conurbaciones

ARTICULO 88.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar parte de una unidad geográfica, económica y social.

ARTICULO 89.- Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites del territorio estatal, serán formalmente reconocidas mediante la Declaratoria que expida al efecto el Gobernador del Estado, o el Acuerdo entre éste y los Ayuntamientos respectivos.

En casos de zonas de conurbación en las que participe el Estado y una o más Entidades Federativas, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 90.- La zona de conurbación intermunicipal es el área circular generada por un radio de 30 kilómetros. El centro de dicha área es el punto de intersección de la línea fronteriza entre los municipios, con la que resulte de unir los centros geográficos de los centros de población correspondiente.

El Gobernador del Estado y los Ayuntamientos correspondientes podrán acordar cuando lo consideren conveniente para la planeación conjunta, una dimensión mayor o menor.

Los Ayuntamientos y el Ejecutivo del Estado, podrán acordar con los Ejecutivos de otras Entidades Federativas y con el Gobierno Federal, una dimensión mayor o menor, en el caso de que lo consideren conveniente si se presentase una conurbación interestatal.

ARTICULO 91.- Las declaratorias de conurbación, para que surtan sus efectos, serán publicadas por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de circulación estatal e inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 92.- La planeación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado, se efectuará con la participación del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos respectivos.

ARTICULO 93.- El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos respectivos podrán acordar que se considere la existencia de una zona de conurbación cuando:

- I. Solamente uno de los centros de población crezca sobre la zona señalada en el Artículo 90;
- II. Dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada en dicho artículo, pero por sus características geográficas y su tendencia

socioeconómica se considere conveniente el estudio y resolución conjunta de su desarrollo urbano; o,

III. Se proyecte o funde un centro de población y se prevea su expansión en territorios de municipios vecinos.

ARTICULO 94.- El acuerdo que se celebre en los términos del artículo anterior, tendrá efectos de declaratoria y se publicará como lo establece esta Ley.

ARTICULO 95.- Cuando el Ejecutivo Estatal haya hecho una declaratoria de conurbación, convocará a los Presidentes Municipales correspondientes para constituir dentro de los treinta días siguientes a la publicación de la declaratoria, una Subcomisión Intermunicipal de Conurbación de carácter permanente dentro del seno de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, que ordene y regule el desarrollo de dicha zona. La Subcomisión será presidida por el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y tendrá facultades para promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de distintos grupos sociales de los centros de población respectivos, a través de los organismos legalmente constituidos que los representen.

ARTICULO 96.- La Subcomisión expedirá su reglamento interior en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la fecha en que haya sido constituida, en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 97.- Una vez aprobado por el Gobernador del Estado el Programa que ordene y regule la zona conurbada, se expedirán las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

ARTICULO 98.- Cuando se presente una conurbación interestatal, se estará a lo establecido en el Capítulo Cuarto de la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTICULO 99.- Serán aplicables a los Programas de Ordenación y Regulación de Zonas Conurbadas Intermunicipales, las mismas disposiciones en cuanto a objetivos, fundamentos, acciones y contenido que se establecen para los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

TITULO CUARTO DE LA REGULACION DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACION

CAPITULO PRIMERO De las Acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los

Centros de Población

ARTICULO 100.- La ordenación de los centros de población se llevará a cabo mediante la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tomando en cuenta los Planes de Ordenamiento Ecológico Federales y Estatales de acuerdo a las acciones previstas en los Planes y Programas a que se refiere esta Ley.

ARTICULO 101.- La fundación o la modificación de los límites de los centros de población que se realicen conforme a esta Ley, requerirán Decreto expedido por la Legislatura del Estado, que deberá contener las declaratorias procedentes sobre provisiones de tierras sujetas a preservación ecológica y determinación de usos, reservas territoriales y destinos y será publicado en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 102.- Con base en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población, se podrán declarar espacios dedicados a la conservación de aquellos predios en zonas urbanas que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente.

ARTICULO 103.- Se consideran espacios susceptibles de ser dedicados a la conservación:

- I. Los que posean características naturales, como la existencia de bosques, praderas, mantos acuíferos, especies endémicas de flora y fauna en vías de extinción, así como respetar las reservas ecológicas, parques nacionales, monumentos naturales, parques urbanos y zonas sujetas a conservación ecológica y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;
- II. Los dedicados en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal;
- IV. Las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano;
- V. Las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género que representen peligros permanentes o accidentes para los asentamientos humanos. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellas edificaciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social de carácter colectivo y de uso común; y,
- VI. Lechos de arroyos y ríos, tomando en cuenta el régimen de lluvias de desierto.

ARTICULO 104.- 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 a lo previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; y
- III. El buen estado de edificios, monumentos, plazas públicas, parques y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTICULO 105.- El mejoramiento de los centros de población es la acción tendiente a reordenar y renovar los centros de población, mediante el adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales integrantes necesarios cuyo objetivo es desarrollar armonía con el medio ambiente y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, a través de obras de uso público.

ARTICULO 106.- El mejoramiento 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 prevista por la legislación en la materia.

ARTICULO 107.- Se atenderá al crecimiento de las áreas urbanas mediante la determinación de las zonas necesarias para su expansión, incorporación de porciones de reserva territorial y la adquisición, por parte del Estado y de los Municipios, de predios necesarios para satisfacer oportunamente los requerimientos de tierra que plantea el crecimiento de los centros de población.

ARTICULO 108.- La determinación de los espacios dedicados a la conservación, mejoramiento, provisiones para la creación de nuevos centros de población y la constitución de reservas territoriales, parques urbanos y zonas sujetas a conservación ecológica, se publicará en el Periódico Oficial del Estado y contendrá:

- I. La demarcación;
- II. Las características y condiciones del área;
- III. Las limitaciones de uso;
- IV. La duración; y,
- V. La justificación.

Una vez publicada la determinación, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las áreas y predios comprendidos quedan sujetos a la regulación de este Capítulo.

ARTICULO 109.- Los predios de las zonas incluidas en el artículo anterior, se podrán utilizar en forma compatible con su destino o uso previsto hasta la fecha señalada en que deberán aplicarse a dichos predios los usos y destinos que la autoridad haya determinado.

CAPITULO SEGUNDO Del Ordenamiento Ecológico de los Asentamientos Humanos

ARTICULO 110.- Las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos de la Entidad se llevarán a cabo a través del sistema de Programas y los instrumentos de ordenación del territorio previstos en la presente Ley.

ARTICULO 111.- Los programas a que se refiere la presente Ley contendrán el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos y tendrá por objeto mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de dichos asentamientos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

ARTICULO 112.- En el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos se observarán los criterios y políticas establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, el Plan de Ordenamiento Ecológico del Estado y las demás disposiciones estatales aplicables en la materia.

ARTICULO 113.- Se consideran áreas naturales protegidas, en los términos de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado:

ARTICULO 114.- La reglamentación del uso y conservación de los parques urbanos corresponderá a los Ayuntamientos de la Entidad.

ARTICULO 115.- En el caso de obras públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos, los requerimientos de estudios de impacto ambiental estarán coordinados conforme al Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Artículo 22 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado. Así, antes de la otorgación de un permiso, el solicitante deberá

cumplir con los requerimientos y disposiciones técnicas que le marque la Federación, el Estado y los Municipios.

ARTICULO 116.- Cuando con fundamento en la Legislación Federal en materia ambiental, sea interés del Gobierno Federal la determinación de un área natural protegida dentro del territorio del Estado, el Gobernador gestionará la participación de la Administración Pública Estatal y Municipal en la delimitación de las áreas respectivas y promoverá la celebración de convenios con el propio Gobierno Federal, a fin de garantizar la concurrencia y la coordinación en el manejo del área y de atribuciones locales en materia de desarrollo urbano y ambiente, conforme a los Artículos 7, 38 y 66 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

CAPITULO TERCERO De la Zonificación Urbana

ARTICULO 117.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, de conformidad con la fracción III del Artículo 6 de esta Ley;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior; y
- III. La reglamentación de los usos, destinos y reservas territoriales a través de las declaratorias correspondientes.

La determinación a que se refieren las fracciones I y II deberán estar contenidas en los programas que ordenen y regulen los centros de población, conforme las disposiciones de esta Ley.

La reglamentación de zonificación y usos del suelo, destinos y reservas territoriales tomará en cuenta los criterios de sectorización de los centros de población, considerando las vialidades primarias y los subsectores o colonias catastrales determinadas según su grado de homogeneidad del desarrollo urbano y socioeconómico.

ARTICULO 118.- Las declaratorias de usos, destinos y reservas deberán derivarse de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal y de centros de población de esta Ley, conforme a las siguientes reglas:

- I. Las declaratorias de provisiones se expedirán en el Decreto previsto para la fundación de centros de población;

II. Las declaratorias de usos, destinos y reservas se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el programa de desarrollo urbano de donde se deriven; y

III. Las declaratorias de reservas territoriales requerirán la aprobación del Gobernador del Estado previamente a su trámite de publicación y registro.

Para su vigencia deberán inscribirse y publicarse en los términos de esta misma Ley.

En ningún caso podrán expedirse dichas declaratorias en ausencia o en contravención de los programas a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

ARTICULO 119.- Las declaratorias de usos, destinos y reservas contendrán:

- I. Las razones de interés social que las motivaron;
- II. La referencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivan;
- III. La demarcación;
- IV. Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V. Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que se trate;
- VI. El término de su vigencia; y
- VII. Los demás datos que determine esta Ley y sus reglamentos.

ARTICULO 120.- Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando, conforme a los reglamentos de zonificación:

- I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;
- II. Las normas aplicables a los usos condicionados;
- III. La compatibilidad entre los usos permitidos;
- IV. El número e intensidad de construcciones; y
- V. En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general, de diseño urbano.

ARTICULO 121.- Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las áreas y 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 el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias de destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó el registro de la declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la tildación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad.

ARTICULO 122.- Las declaratorias de destinos se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio conforme los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Estado, y en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

Asimismo, se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

- I. Nombre de la persona a quien se notifica;
- II. Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y
- III. El tiempo por el que debe permanecer la cédula en lugar que se fije.

ARTICULO 123.- 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 Público de la Propiedad y del Comercio, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios o poseedores en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

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

Las declaratorias de reservas se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios o poseedores, conforme al procedimiento previsto en el Artículo 122 de esta Ley.

ARTICULO 124.- Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un Programa Parcial que regule las acciones y utilización del área de que se trate y 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 Agraria.

ARTICULO 125.- La clasificación de los usos y destinos y los criterios de regulación para zonas habitacionales, comerciales, industriales, recreativas, turísticas y ecológicas, se definirán en el Reglamento Estatal de Zonificación que al efecto expida el Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 126.- Cuando se expida un Programa Regional de Desarrollo Urbano con su zonificación correspondiente, tomando como referencia los criterios definidos en el Reglamento Estatal de Zonificación, podrán estipularse criterios específicos aplicables a las áreas y predios de su territorio.

Los Ayuntamientos al definir la zonificación de los centros de población, utilizarán los criterios de clasificación de usos y destinos establecidos en el Reglamento Estatal de zonificación, estando facultados a establecer normas específicas cuando así se requiera.

Las declaratorias de usos derivadas de los Programas de Desarrollo Urbana de Centros de Población o de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se notificarán de acuerdo a lo previsto en el Artículo 122 de este Capítulo.

CAPITULO CUARTO Del Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva Territorial

ARTICULO 127.- Conforme lo dispone el Artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos tienen derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad.

Igual derecho de preferencia tendrán el Gobierno del Estado y los Municipios para adquirir los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, en caso de remate judicial o administrativo, al precio que se fije en remate al mejor postor, mismo que deberá ser ratificado por la Comisión Estatal de Avalúos.

ARTICULO 128.- Para hacer efectivo este derecho de preferencia, los propietarios de los predios comprendidos en la declaratoria de reserva, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas deberán notificarlo a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y a la Presidencia Municipal correspondiente dando a conocer el monto de la operación, a fin de que éstos, en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, la autoridad no emite contestación a la notificación, manifestando que es su decisión ejercer el derecho de preferencia en la adquisición del predio, se entenderá que se abstiene de ejercitarlo en ese acto.

ARTICULO 129.- Cuando la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y la Autoridad Municipal expresen para el mismo acto su decisión de ejercer el derecho a que refiere el Artículo 127 de esta Ley, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

ARTICULO 130.- Cuando el Gobierno del Estado o el Ayuntamiento ejerciten el derecho de preferencia, el precio será el mismo que el de la operación que se pretendía realizar y se liquidará dentro de los quince días siguientes al día en que se opte por el ejercicio de tal derecho.

Para perfeccionar el acto de adquisición del predio, deberá ser ratificado por Acuerdo del Ejecutivo Estatal o del Cabildo, según corresponda.

ARTICULO 131.- Para el ejercicio del derecho consignado en este Capítulo, en aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el valor del inmueble, éste se fijará atendiendo al avalúo que practique la Comisión Estatal de Avalúos, sea el Estado o Municipio el adquirente.

ARTICULO 132.- El derecho de preferencia a que se refiere este Capítulo, se extinguirá en aquellas áreas comprendidas en las declaratorias de reservas territoriales que hayan sido urbanizadas conforme a su Programa Parcial de Desarrollo urbano.

CAPITULO QUINTO

De la Ejecución de Programas y Cumplimiento de las Declaratorias

ARTICULO 133.- Cuando para la ejecución de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o de las Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública proveerá la expropiación de la misma de conformidad con la Ley de Expropiación del Estado.

ARTICULO 134.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y los registros que correspondan, por razón de la materia. Los Programas de Desarrollo Urbano estarán a consulta del público en las oficinas de los Ayuntamientos correspondientes y en las Residencias de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Son responsables del incumplimiento de esta disposición las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia; estos incumplimientos se sancionarán conforme al Título Octavo de esta Ley.

ARTICULO 135.- No se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 127, 128, 137, 138 y 139 de esta Ley.

ARTICULO 136.- Las autoridades administrativas no expedirán ningún permiso, autorización o licencia que contravenga lo establecido en los Programas y Declaratorias. Los que se expidan, no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 137.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de dichas áreas y predios, conforme a las Declaratorias correspondientes.

ARTICULO 138.- No producirán efecto legal 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 inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refieren los Artículos 127 y 128 de este ordenamiento.

La nulidad a que se refiere el párrafo anterior, será declarada por las autoridades administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTICULO 139.- Los Notarios y cualesquiera otro fedatario solo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en los Artículos 127, 128, 137, y 138 de esta Ley, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

ARTICULO 140.- Cuando se estén llevando a cabo edificaciones, acciones de urbanización, cambios de usos del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan los Reglamentos, Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables y que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan permisos, licencias y autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos o Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables, éstas serán nulas de pleno derecho y los funcionarios serán sancionados en los términos del Título Octavo de éste ordenamiento, sin perjuicio de lo establecido en las demás leyes aplicables.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y, en su caso, a los afectados, y deberán resolver en un término no mayor de treinta días contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

ARTICULO 141.- Las áreas, zonas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana, dicten las autoridades conforme a esta Ley.

CAPITULO SEXTO

De la Tierra para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

ARTICULO 142.- Se declara de utilidad pública la adquisición de tierra para la creación de provisiones y reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano, para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para la vivienda, su equipamiento e infraestructura.

Los Gobiernos Estatal y Municipal elaborarán y ejecutarán los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la construcción de vivienda popular y de interés social.

ARTICULO 143.- Los Programas Sectoriales de Vivienda tanto estatales y municipales contendrán entre otros aspectos: los lugares y extensiones de tierra necesarios para la realización de sus Programas, beneficiarios, tipos de acciones y costos medios de financiamiento, así como su ubicación dentro del Plan Estatal o Municipal de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 144.- Los Ayuntamientos podrán coordinarse entre sí, con el Estado, con el Gobierno Federal o con los particulares para la ejecución de sus Programas de reservas territoriales y construcción de vivienda popular y de interés social.

ARTICULO 145.- Fue reformado por Decreto No. 327, publicado en el Periódico Oficial No. 35, de fecha 17 de agosto de 2001, Tomo CVIII, Sección I, expedido por la H. XVI Legislatura; siendo Gobernador constitucional el C. Lic. Alejandro González Alcocer 1998-2001: para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 145.- Las acciones que en materia de vivienda lleven a cabo los Gobiernos Estatal y Municipal se dirigirán a los siguientes objetivos:

- I. Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda que permitan beneficiar al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos económicos;
- II. Aumentar el inventario habitacional, así como crear e incrementar las reservas territoriales para la vivienda popular y de interés social;
- III. Promover la participación activa y corresponsable de los sectores privado y social en las distintas acciones y programas habitacionales;
- IV. Promover los apoyos necesarios para reducir los costos de la vivienda y de sus materiales básicos, así como los Programas de autoconstrucción organizada y los movimientos cooperativistas para la vivienda;
- V.- Impulsar acciones y programas en los sectores social y privado que permitan satisfacer subsidiariamente las necesidades de acceso a vivienda en condiciones de dignidad, esparcimiento y decoro para discapacitados;
- VI.- Todas aquellas acciones tendientes al mejoramiento, conservación e incremento de la vivienda popular y de interés social que se derivan de esta Ley.

ARTICULO 146.- Los Programas Sectoriales de Vivienda serán formulados por las Autoridades Estatales y Municipales en los términos de la presente Ley.

Una vez aprobado, publicado y registrado el Programa Sectorial de Vivienda en los términos de esta Ley, la autoridad competente lo difundirá en dos diarios de circulación estatal; asimismo, la citada autoridad lo mantendrá para consulta del público en general.

TITULO QUINTO DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION

CAPITULO PRIMERO Disposiciones Generales

ARTICULO 147.- Fue reformado por Decreto No. 31, publicado en el Periódico Oficial No. 45, Tomo CIII, de Fecha 20 de Septiembre de 1996, expedido por la Honorable XV Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Héctor Terán Terán, 1995-2001; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 147.- Para los efectos de esta Ley se entiende por Acción de Urbanización, la adecuación del suelo rústico o del suelo previamente urbanizado, que lo habilite para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios, tales como:

- I. El fraccionamiento, subdivisión, fusión y relotificación de predios o áreas y sus correspondientes obras físicas para dedicarlos a usos urbanos.
- II. La introducción de redes de infraestructura de servicios de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, electrificación, alumbrado público, telefonía y otras instalaciones especiales para las actividades productivas.
- III. La apertura de vialidades y sus elementos complementarios como andadores peatonales, entronques, enlaces y estacionamientos de vehículos.
- IV. La previsión y ubicación de las áreas dedicadas a equipamiento urbano destinado a satisfacer las necesidades de educación, salud, esparcimiento, comunicación, transporte, abasto y servicios.
- V. Los componentes del paisaje urbano, como arboledas, jardines, mobiliario urbano y señalización.
- VI. La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso.
- VII. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad y accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad.

ARTICULO 148.- Toda acción de urbanización se sujetará a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos, a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a las declaratorias de usos, destinos y reservas correspondientes, para garantizar su adecuada integración al contexto urbano donde se realice.

ARTICULO 149.- Las personas físicas o morales, propietarias de terrenos, quienes se desempeñen como urbanizadores, sus promotores y sus respectivos peritos, están obligadas a cumplir las disposiciones de esta Ley cuando pretendan realizar o realicen actividades relacionadas con la acción de urbanización, ya sean públicas o privadas, para la expansión o renovación urbana que se ejecuten en terrenos bajo cualquier

régimen de propiedad. Asimismo las autoridades competentes, registradores y fedatarios públicos están obligados a respetar y hacer cumplir los ordenamientos de la presente Ley.

ARTICULO 150.- El otorgamiento de permisos y autorizaciones para realizar acciones de urbanización es competencia de los ayuntamientos, salvo las condiciones y excepciones siguientes:

I. El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Asentamiento Humanos y Obras Públicas del Estado, deberá extender un dictamen técnico de congruencia a solicitud de los ayuntamientos, previo a cualquier expedición de autorización cuando se trate de acciones de urbanización de alcance estatal tales como todo tipo de infraestructura que no haya sido considerada dentro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatal, Municipal y de Centros de Población, como son:

1. Puentes vehiculares y peatonales sobre vialidades primarias intraurbanas mayores de 25 metros de ancho a parámetros o vialidades interurbanas;
2. Apertura y prolongación de vialidades primarias intraurbanas y vialidades interurbanas a ubicarse fuera de los límites de los centros de población;
3. Entronques e intersecciones de vialidades nuevas con vialidades existentes primarias intraurbanas o vialidades interurbanas; e,
4. Instalaciones de redes de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial; cárcamos, bombas, acueductos, poliductos y gaseoductos; energía eléctrica, alumbrado público, telefonía e instalaciones especiales; estaciones y subestaciones eléctricas, nucleoelectricas, geotérmicas; sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales o intraurbanos; plantas recicladoras de residuos peligrosos y rellenos sanitarios;

II. El Ejecutivo a través de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, otorgará las autorizaciones que correspondan cuando se trate de acciones de urbanización que se ubiquen fuera de los límites de los Centros de Población definidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Cuando las acciones de urbanización afecten las áreas naturales protegidas declaradas por la Federación, el Estado o los Municipios, y sean destinadas para la industria de alto riesgo o con posibilidad de un impacto negativo en el medio ambiente, para la industria extractiva y de transformación, indistintamente de su ubicación y no considerados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables y sus declaratorias y que requieran de la elaboración de un estudio de

evaluación de impacto ambiental; los ayuntamientos verificarán el cumplimiento de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado.

CAPITULO SEGUNDO De la Incorporación Municipal

ARTICULO 151.- Las acciones de urbanización se clasifican en:

I. Acciones de urbanización para la expansión: son las referidas a los elementos técnicos de adecuación del suelo rústico para su incorporación urbana implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo.

II. Acciones de urbanización para la renovación: son las relativas a los elementos técnicos de adecuación del suelo en zonas comprendidas en las áreas urbanas y las inherentes al mejoramiento y reposición de uno o varios de sus elementos, pudiendo implicar un cambio en el régimen de propiedad y tenencia del suelo que requiera de una reincorporación urbana.

ARTICULO 152.- Las acciones de urbanización que se pretendan realizar en las áreas urbanas o de reserva territorial, solo podrán autorizarse cuando esté prevista su incorporación o reincorporación municipal.

ARTICULO 153.- Fue reformado por Decreto No. 228, publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 06 de noviembre de 1998, expedido por la Honorable XV Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. Lic. Héctor Terán Terán, 1995-2001; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 153.- La incorporación urbana a que se refiere esta Ley, es el procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Plan y Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes.

Los predios agrícolas sujetos a la declaratoria de incorporación a suelo urbano y que se destinen para acciones de fraccionamiento, deberán contar con los derechos de uso de agua correspondiente a la superficie afectada, los cuales deberán ser transferidos gratuitamente a la autoridad o entidad gubernamental competente para garantizar y satisfacer el suministro permanente y continuo del servicio de agua potable.

La reincorporación de terrenos se refiere a predios ubicados en zonas ya incorporadas, en espacios determinados para el mejoramiento y que requieran de la ejecución de obras de renovación urbana .

ARTICULO 154.- El acuerdo de incorporación municipal conlleva la obligación de las autoridades de:

- I. Recibir las obras de urbanización, instalaciones y el equipamiento urbano, una vez que se haya cumplido lo estipulado en la autorización respectiva;
- II. Prestar los servicios públicos municipales tales como recolección de basura, seguridad pública, bomberos, etc.;
- III. Declarar el área desarrollada como suelo urbanizado.

ARTICULO 155.-Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 176 de esta Ley, al Reglamento respectivo y a las Normas Técnicas aplicables.

ARTICULO 156.- Todas las acciones de urbanización ubicadas fuera de los centros de población, así como aquellas ubicadas fuera de las áreas de reserva territorial y que no puedan ser integradas al área urbana, deben ser autosuficientes en infraestructura, equipamiento urbano y servicios que requieran, así como en mantenimiento y operación de los mismos conforme al Reglamento correspondiente, y su autorización únicamente conlleva la obligación establecida en la fracción III del Artículo 154.

SECCION UNICA

Del Fraccionamiento, Fusión, Subdivisión y Relotificación de Terrenos

ARTICULO 157.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

FRACCIONAMIENTO: a toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización;

FUSION: a toda acción de urbanización de uno, dos o mas predios colindantes para formar uno solo y permitir su óptimo aprovechamiento ;

SUBDIVISION: a toda acción de urbanización que implique la partición de un terreno sin que se requiera la construcción de vías de circulación ni obras de infraestructura urbana;

RELOTIFICACION: a toda acción de urbanización que implique la modificación total o parcial de la lotificación autorizada de un fraccionamiento, sin cambiar el tipo de éste.

ARTICULO 158.- Las autoridades competentes solo autorizarán acciones de urbanización en las zonas previstas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Capítulo Tercero de este Título.

ARTICULO 159.- El Reglamento correspondiente normará la autorización y el desarrollo de las acciones de urbanización a que se refiere el Artículo 147, y deberá establecer como mínimo:

- I. La obligatoriedad de cumplir con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus Declaratorias de Usos y Destinos del Suelo;
- II. Los criterios de densidad de población, ocupación y utilización del suelo;
- III. Las normas técnicas y la clasificación de las acciones de urbanización;
- IV. El contenido de la solicitud de autorización y los criterios para calificarla;
- V. Los procedimientos de inspección y supervisión;
- VI. Las obligaciones de los urbanizadores, promotores y peritos;
- VII. Los mecanismos de control para Publicidad y Ventas;
- VIII. Las medidas de seguridad y sanciones; y
- IX. Los mecanismos de defensa de los particulares.

ARTICULO 160.- Para los efectos de esta Ley, las acciones de urbanización autorizadas como fraccionamientos se identifican por su uso predominante, indistintamente del régimen de propiedad al que se sujeten y de acuerdo con la siguiente clasificación :

- I. Habitacional Unifamiliar: aquellos dedicados a alojar una vivienda por lote exclusivamente;
- II. Habitacional Multifamiliar: aquellos dedicados a alojar vivienda multifamiliar, sea de tipo vertical u horizontal, incluyendo dúplex;
- III. Habitacional Social Progresiva: aquellos directamente promovidos por el Estado, Municipios o por los organismos públicos descentralizados, dedicados a la urbanización progresiva de terrenos y construcción paulatina de vivienda;
- IV. Comercial: aquellos dedicados a alojar edificaciones para actividades comerciales o de servicios;

V. Campestre: aquellos dedicados a la vivienda unifamiliar, con actividades agropecuarias complementarias como horticultura, apicultura, fruticultura, etc., con fines productivos o de recreo;

VI. Turísticos: aquellos dedicados a alojar actividades recreativas y que incluyen la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, instalaciones para casas rodantes y semifijas, con fines de vivienda secundaria de carácter no permanente;

VII. Industriales: aquellos dedicados a alojar instalaciones para actividades de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo;

Se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% de un fraccionamiento, debiendo ser el 40% restante, compatible con dichas actividades, según lo especifique el Reglamento correspondiente.

CAPITULO TERCERO

De los Procedimientos para Autorizar y Realizar Acciones de Urbanización

ARTICULO 161.- Las acciones de urbanización mencionadas en el Artículo 147, solo se autorizarán cuando se cumplan las siguientes condiciones:

I. Que el uso del suelo propuesto no sea diferente al previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables y las declaratorias respectivas;

II. Que no se afecten las zonas arboladas, de preservación ecológica, paisajística, o que por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas para la ejecución de acciones de urbanización;

III. Que las modificaciones topográficas no alteren las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo de tal manera que afecten negativamente a la zona de influencia;

IV. Que no se afecten las zonas arqueológicas, monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio cultural;

V. Que se respeten las especificaciones de dimensionamiento, equipamiento y obras de urbanización mínimas marcadas en el Reglamento correspondiente para los predios resultantes;

VI. Que se respeten las densidades de población y construcción propuestas en los Programas Parciales y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

VII. Que se respete el ambiente, el equilibrio y la armonía de la zona y que la demanda de servicios se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicio a los predios resultantes.

ARTICULO 162.- Para otorgar las autorizaciones de las acciones de urbanización, se evaluarán entre otros, los siguientes aspectos:

- I. La zona en que se ubicará y los usos permisibles;
- II. Las características de la acción de urbanización de acuerdo con su clasificación y tipología;
- III. Los índices de densidad de población propuestos y los permisibles;
- IV. La integración y organización de la estructura vial y de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas destinadas a equipamiento urbano y su ubicación;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los predios resultantes, coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Las normas y especificaciones de urbanización;
- IX. Las áreas de destinos cuya propiedad será transferida gratuitamente;
- X. La compatibilidad de los usos propuestos, los usos condicionados y los no compatibles;
- XI. Los impactos económicos y sociales de la acción de urbanización en la zona de influencia;
- XII. Los impactos físicos y ambientales de la acción de urbanización en la zona de influencia, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California.

ARTICULO 163.- Para la autorización de acciones de urbanización para la expansión o renovación urbana, es indispensable que se encuentren previstas dentro del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente para la zona en cuestión, o en su defecto, se presente para su aprobación el correspondiente Programa Parcial de Desarrollo Urbano. En los casos de acciones de urbanización para renovación, se requerirá de la conformidad expresa de los propietarios y ocupantes de los inmuebles en la zona de influencia con el procedimiento que determine el Reglamento correspondiente.

ARTICULO 164.- No se recibirá para trámite ninguna solicitud de autorización para realizar acciones de urbanización, que no vaya acompañada de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público que corresponda y de la prueba

que acredite la posesión jurídica de los terrenos, que podrá ser la de apeo y deslinde judicial. Para que proceda el trámite, la solicitud correspondiente deberá ir acompañada de los nombres y firmas de los urbanizadores, promotores y peritos responsables legalmente autorizados.

ARTICULO 165.- Toda autorización para realizar las acciones de urbanización deberá ser solicitada a la autoridad competente en los términos de esta Ley, por la persona física o moral que tenga el derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio objeto a desarrollar, o en el caso de fideicomiso, por quien tenga facultades para ello, a quien en lo sucesivo se le denominará "el urbanizador".

ARTICULO 166.- Cuando el solicitante sea distinto al urbanizador, se le denominará "promotor inmobiliario" y además de cumplir con los requisitos estipulados para la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, deberán acompañar a la solicitud las copias de los contratos celebrados con los propietarios de los terrenos, para el caso de acciones de urbanización para la expansión, o de terrenos y edificios, en el caso de acciones de urbanización para la renovación, de los cuales se derive su interés en el trámite.

El promotor inmobiliario deberá asumir expresamente la responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización, en forma solidaria con los propietarios de los terrenos o de fincas y predios, según corresponda, en la solicitud de trámite correspondiente.

ARTICULO 167.- Cuando se desee realizar alguna de las acciones de urbanización a que se refiere el Artículo 147 y éstas se localicen fuera de los Centros de Población o no estén contempladas dentro de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, o no existan Programas de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, aprobará los estudios que demuestren su factibilidad y congruencia con los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano, elaborando los solicitantes un anteproyecto que contenga los elementos de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, siguiendo los lineamientos que dictamine la Comisión Coordinadora de acuerdo con la fracción IV del Artículo 21 de ésta Ley y los demás que sean requeridos por el Reglamento correspondiente, salvo las excepciones que por ubicación, tamaño o densidad en el mismo se consideren y para proceder con su aprobación en los términos de la presente Ley.

La solicitud de aprobación de Programa Parcial de Desarrollo y su propuesta de Programa, deberán ser entregados a la autoridad competente según el municipio en que se pretendan realizar las acciones de urbanización.

ARTICULO 168.- Recibida la solicitud de autorización de Programa Parcial de Desarrollo Urbano por la autoridad competente, se dispondrá de un plazo de quince días hábiles para proceder a su revisión y para verificar que se cumplan los requisitos legales.

Cuando la documentación esté incompleta o no se acrediten los requisitos legales, se requerirá al interesado para que subsane las omisiones en un plazo de quince días, quedando suspendido el trámite de solicitud. Una vez que el interesado haya cumplido con los requerimientos de la autoridad, se continuarán los trámites previstos en la presente Ley y en el Reglamento correspondiente .

El no hacer las correcciones en el tiempo convenido, causará la cancelación automática del trámite.

ARTICULO 169.- Formulado el proyecto de Programa Parcial de Desarrollo Urbano e integrado su expediente, la autoridad procederá a considerar su aprobación en los términos de esta Ley. El acuerdo de la autoridad puede recurrirse solicitando su revocación.

ARTICULO 170.- Una vez aprobado por la autoridad el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se remitirá al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, para tramitar la publicación de su versión abreviada y su registro conforme lo previsto en esta Ley.

ARTICULO 171.- Aprobado por la Autoridad el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, se procederá a integrar el proyecto ejecutivo de la acción de urbanización por los peritos debidamente inscritos en la Dirección de Profesiones del Estado y registrados por su especialidad en el Municipio correspondiente.

ARTICULO 172.- El proyecto ejecutivo de la acción de urbanización se integrará con la información requerida para el caso en el Artículo 164 de esta Ley y en el Reglamento correspondiente, debiendo contener como mínimo:

- I.- Solicitud expedida por la autoridad que corresponda debidamente llenada y firmada por los urbanizadores, promotores y peritos;
- II. Planos propios del Proyecto respetando las condiciones del Artículo 161 de esta Ley;
- III. Planos de redes y servicios propuestos y existentes;
- IV. Las especificaciones generales de la acción de urbanización;
- V. Documentación complementaria que incluya constancia de propiedad, libertad de gravámenes, memorias descriptivas y de cálculo de la acción de urbanización y otras.

ARTICULO 173.- La autoridad procederá a la revisión del proyecto auxiliándose para ello de los organismos encargados de la dotación y operación de servicios. En caso

de existir alguna observación o corrección en el mismo, se procederá a dar aviso al solicitante para que haga las modificaciones requeridas.

ARTICULO 174.- Las autorizaciones para realizar acciones de urbanización que otorguen las autoridades competentes, se harán mediante Acuerdo de autorización debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en dicho acuerdo se consignarán las obligaciones a que deben sujetarse el urbanizador y el promotor inmobiliario, las especificaciones de las obras de urbanización, las áreas destinadas a equipamiento y cuya propiedad deberá ser transferida gratuitamente a la autoridad correspondiente una vez concluida la acción de urbanización, las etapas en las que se efectuará, su ejecución, plazos para su terminación y otras.

Se considera como título de propiedad de las áreas destinadas para equipamiento, al Acuerdo de autorización de la acción de urbanización publicado e inscrito en los términos antes expuestos. Una vez transferida la propiedad de dichas áreas, se registrarán como bienes inmuebles del dominio público para todos los efectos legales.

Los gastos y derechos que causen la autorización, publicación y registro del acuerdo de autorización, serán a cargo del urbanizador o del Promotor Inmobiliario.

CAPITULO CUARTO

De las Obligaciones de los Responsables de las Acciones de Urbanización

ARTICULO 175.- El urbanizador esta obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano y al proyecto ejecutivo aprobado. Además, debe contribuir a la construcción de centros escolares conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos del Estado y transferir gratuitamente el derecho de propiedad de ésta área y en general de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades correspondientes, de acuerdo a lo especificado en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 176.- Cuando en la zona de influencia se requieran obras de infraestructura o equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador estará obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación, asumiendo éste el derecho de obtener la restitución del monto adicional al costo de la obra de urbanización por él requerida. Dicha restitución podrá ser bonificada con cargo a los residentes de la zona de influencia beneficiada, o mediante la reducción de los derechos que la autorización cause.

ARTICULO 177.- Para la transmisión de la propiedad, posesión, usufructo o aprovechamiento de lotes resultantes de las acciones de urbanización realizadas, el urbanizador deberá cumplir previamente con los siguientes requisitos:

I. Que se cuente con las actas o constancias aprobatorias de terminación de las obras de urbanización expedidas por los organismos competentes, así como la constancia de terminación de la acción de urbanización expedida por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas;

II. Que se hayan cumplido los requisitos de incorporación o reincorporación urbana y en el caso de fraccionamientos por objetivo social progresivos, que la autoridad competente haya aprobado las obras mínimas conforme lo establece el Reglamento correspondiente; y,

III. Que se haya cumplido con el requisito de transferir gratuitamente la propiedad de las áreas destinadas para equipamiento a las autoridades competentes.

ARTICULO 178.- Cuando las obras de urbanización estén en proceso de construcción, el urbanizador podrá enajenar al público los lotes resultantes, constituyendo una garantía por el monto total de la obra faltante especificada en la autorización correspondiente y cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que se cuente con la publicación hecha por el Ejecutivo del Estado del Acuerdo de autorización de la acción de urbanización;

II. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las leyes hacendarias; y,

III. Que los textos de cualquier tipo de publicidad comercial para venta que promueva el urbanizador, estén autorizados por la autoridad competente donde se lleve a cabo la acción de urbanización.

CAPITULO QUINTO

De la Ejecución de las Acciones de Urbanización

ARTICULO 179.- En ningún caso se podrán iniciar las acciones de urbanización antes de que se hayan tramitado los permisos o las autorizaciones correspondientes.

ARTICULO 180.- La ejecución de las acciones de urbanización autorizadas conforme al proyecto definitivo, se hará bajo la responsabilidad de los peritos debidamente registrados que se requieran, según el caso. Todas las acciones de urbanización se ajustarán a las especificaciones y normas de calidad mínima que se establezcan en los Reglamentos y Normas Técnicas correspondientes.

ARTICULO 181.- Tanto el Ayuntamiento como la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, según corresponda, tendrán en todo tiempo la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, para verificar el debido cumplimiento de las normas de calidad y las especificaciones del proyecto autorizado.

ARTICULO 182.- Los urbanizadores, promotores inmobiliarios y sus peritos, observarán las indicaciones que hagan los inspectores técnicos de la autoridad competente, mismas que deberán de apegarse al Programa Parcial de Urbanización y al proyecto definitivo.

ARTICULO 183.- Para cualquier modificación del proyecto definitivo de las acciones de urbanización, sea propuesta por el urbanizador o por la propia autoridad, ésta dispondrá se elabore un dictamen específico para fundamentarlo. Expedido el dictamen y la resolución que dicte, se hará del conocimiento del urbanizador para su debido cumplimiento. En caso de inconformidad del urbanizador, podrá interponer los recursos que establece el presente ordenamiento y demás disposiciones legales.

ARTICULO 184.- Cuando el urbanizador al realizar las acciones de urbanización para ejecutar el programa parcial incurra en violaciones graves o sustanciales, se aplicarán las medidas de seguridad y sanciones previstas en la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

ARTICULO 185.- La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas cuando practique una supervisión, comunicará sus observaciones al Ayuntamiento correspondiente, a fin de enterarlo de posibles anomalías en el proceso de ejecución. Esta Secretaría, conforme el convenio que celebre el Ayuntamiento con el Ejecutivo del Estado, podrá asumir las funciones y facultades que a los Ayuntamientos le otorga esta Ley, cuando éstos no dispongan de los recursos humanos y técnicos necesarios. Asimismo, a solicitud expresa de la autoridad municipal, dicha Secretaría acudirá a su auxilio como ejecutora de las medidas de seguridad y sanciones a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 186.- Se declara de utilidad pública la expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una acción de urbanización en proyecto y otras zonas previamente urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Cuando para conectar una acción de urbanización en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, se requerirá el consentimiento de éstos. En caso de no otorgarse el permiso, la autoridad gestionará ante el Ejecutivo del Estado la expropiación por causa de utilidad pública de las superficies que se requieran, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras a su costo en su totalidad y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

Las obras ejecutadas por este medio y los terrenos afectados pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

ARTICULO 187.- Cuando en un predio por urbanizar existan obras o instalaciones de servicios públicos, se deberán señalar en el proyecto definitivo las especificaciones y restricciones para que el urbanizador evite la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las ya existentes. En el caso de que se cause daño o deterioro a esas obras o instalaciones existentes durante la ejecución de las acciones de urbanización, el urbanizador deberá reponerlas a satisfacción de la autoridad. A este efecto, dada la naturaleza del daño y la urgencia de repararlo, la autoridad fijará el plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas y la sanción económica aplicable.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el urbanizador no hubiese concluido las reparaciones, la autoridad está facultada para proceder a la ejecución de las obras y en su momento, informar a la Secretaría de Finanzas o a la Tesorería Municipal respectiva, la relación de las erogaciones realizadas para ese fin, para los efectos de su cobro y liquidación correspondiente, en los términos de las leyes hacendarias.

CAPITULO SEXTO

Del Acto de Entrega y Recepción de las Acciones de Urbanización

ARTICULO 188.- En tanto no se concluyan las acciones de urbanización y éstas sean recibidas por el Municipio, quedan bajo la responsabilidad del urbanizador para cumplir las obligaciones que se establecen en esta Ley y otros ordenamientos aplicables.

ARTICULO 189.- Terminadas las acciones de urbanización, el interesado solicitará a las dependencias que operarán las redes de servicios y sistemas, el levantamiento de actas de certificación aprobatorias de dichos trabajos, así como a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas una constancia de cumplimiento de las acciones de urbanización.

Una vez que la acción de urbanización esté concluida y reunidos todos los requisitos y constancias aprobatorias que marca la presente Ley y su Reglamento, se procederá a la entrega de las obras a las autoridades y su correspondiente incorporación o reincorporación urbana.

ARTICULO 190.- Para que la autoridad pueda recibir la acción de urbanización terminada, se requiere:

- I. Que se hayan ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Acuerdo de autorización respectivo;
- II. Que se hayan recabado todas las constancias y acuerdos marcados en la presente Ley y su reglamento, para la terminación de las obras y acciones de urbanización; y,

III. Que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales.

ARTICULO 191.- En los casos de acciones de urbanización para la expansión urbana recibidos por el Ayuntamiento, se procederá a acordar en sesión de cabildo su incorporación al centro de población, dejando de pertenecer el predio a la reserva urbana, y para los casos de acciones de urbanización para la renovación urbana recibidos por el Ayuntamiento, se procederá a acordar en sesión del cabildo su reincorporación al centro de población.

Dicha incorporación o reincorporación se formalizará mediante Acuerdo del cabildo correspondiente, en donde se recibirá gratuitamente por parte del urbanizador la propiedad correspondiente a las áreas de vialidad, los espacios para las instalaciones públicas que se requieran y las necesarias para equipamiento, reservando para el Estado las áreas destinadas para educación.

ARTICULO 192.- El Ayuntamiento al expedir el Acuerdo de incorporación o reincorporación de la zona urbanizada, asumirá los compromisos mencionados en el Artículo 154 de esta Ley y establecerá o ratificará la nomenclatura del desarrollo urbano considerado, notificando lo anterior a la Administración de Correos, a la Comisión Federal de Electricidad y a los demás organismos encargados de la prestación de servicios públicos.

TITULO SEXTO DE LAS OBRAS DE EDIFICACION

CAPITULO UNICO De las Disposiciones Generales

ARTICULO 193.- Las acciones de urbanización de adecuación física y espacial relativas a la edificación comprenden:

- I. Las propias de la arquitectura e ingeniería civil que transforman el espacio de una área, un predio o lote de suelo urbanizado para hacer posibles las actividades humanas, de acuerdo al uso o destino determinado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes;
- II. Las relativas a la ampliación, reestructuración o mejoramiento de los edificios o espacios acondicionados existentes;
- III. Las inherentes a la preservación, restauración y conservación de los mismos, en especial las relativos al patrimonio histórico cultural; y,

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

ARTICULO 194.- Las obras de edificación se clasifican en:

I. Obras de edificación nueva: las relativas a los elementos técnicos de construcción para dar a los lotes de suelo urbanizado, un aprovechamiento específico conforme a las declaratorias de usos y destinos;

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

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

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

ARTICULO 195.- Toda obra de edificación deberá ejecutarse y utilizarse en concordancia con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, acatando las disposiciones legales aplicables y se regirán por la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California y los Reglamentos municipales vigentes.

ARTICULO 196.- Dentro del área de los centros de población solamente se podrá edificar en terrenos o lotes de suelo urbanizado.

Cuando se soliciten licencias para realizar acciones de urbanización y edificación simultáneas que se ubiquen en suelo no urbanizado dentro de los Centros de Población, se deberá respetar el requisito especificado en el Artículo 201 de esta Ley.

ARTICULO 197.- Los edificios y espacios acondicionados resultantes de estas acciones, para entrar en operación requerirán de su respectiva autorización de ocupación.

ARTICULO 198.- La ocupación a que se hace mención en la presente Ley, se refiere al certificado que expedirá el Ayuntamiento de la jurisdicción de que se trate respecto a toda edificación, una vez que las autoridades en la materia hayan realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, las autoridades verificarán que las obras se hayan realizado conforme a los permisos otorgados.

ARTICULO 199.- Ninguna obra de edificación podrá realizarse sin la licencia respectiva expedida por el ayuntamiento correspondiente, con excepción de aquellos casos especiales que no requieran de licencia de construcción o responsable director de obra especificados en la Ley de Edificaciones.

Dicha licencia se otorgará de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo, la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus Reglamentos y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 200.- Los Ayuntamientos deberán solicitar a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, dictamen de congruencia previo a la expedición de la licencia de construcción en los casos previstos en el Artículo 60, fracciones I a IV y 61 de la Ley de Edificaciones del Estado.

ARTICULO 201.- Los Ayuntamientos solo podrán autorizar obras de edificación en terrenos no urbanizados dentro del Centro de Población, cuando se lleven a cabo simultáneamente con la acción de urbanización respectiva.

Para los casos de obras de edificación en terrenos fuera de los centros de población, los Ayuntamientos deberán exigir primeramente la autorización de acción de urbanización correspondiente expedida por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Para ambos casos será obligatorio el respetar los requisitos de trámite y contenido especificados en esta Ley, la Ley de Edificaciones del Estado y sus Reglamentos respectivos.

ARTICULO 202.- Todas aquellas personas que realicen obras de edificación deberán solicitar ante la autoridad competente, dictamen de uso del suelo o de zonificación según corresponda al predio donde se desarrollarán las obras, con excepción de aquellas que no requieran licencia de construcción o responsable director de obra en los términos de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

Obtenida la constancia a que se refiere el párrafo anterior, los propietarios o poseedores interesados elaborarán el proyecto arquitectónico que deberá reunir los requisitos establecidos en la Ley de Edificaciones y demás normas reglamentarias aplicables.

ARTICULO 203.- Los proyectos arquitectónicos deberán ser revisados por la autoridad competente, para verificar que reúnan los requisitos mínimos de seguridad general en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, especiales y estructurales, de

conformidad con las Leyes y disposiciones reglamentarias correspondientes y de acuerdo a la tipología de edificación propuesta.

ARTICULO 204.- Una vez revisados los proyectos, la autoridad competente extenderá al particular, los permisos respecto a las instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas, combustibles y explosivos, de conformidad con las Leyes y Reglamentos respectivos.

ARTICULO 205.- Una vez recabadas las autorizaciones y permisos a que se refieren los artículos anteriores, deberán ser presentados junto con el proyecto arquitectónico ante la autoridad municipal, para tramitar la licencia de construcción de conformidad con el Reglamento respectivo.

ARTICULO 206.- Los proyectos de edificación que por sus características de densidad, coeficientes de usos y ocupación discrepen de la zona donde se proyecten, serán rechazados hasta que su reforma los haga armonizar con el contexto urbano que lo circunde.

ARTICULO 207.- Todas las edificaciones, reconstrucciones o demoliciones, deberán quedar bajo la responsabilidad de un profesionista con cédula profesional legalmente expedida, y que esté inscrito en el registro de peritos responsables que al efecto llevará el Ayuntamiento correspondiente.

TITULO SEPTIMO DE LAS MODALIDADES DE LAS ACCIONES DE URBANIZACION

CAPITULO PRIMERO De las Disposiciones Generales

ARTICULO 208.- Las obras de edificación, acciones de urbanización o acciones de urbanización y edificación simultáneas, se proyectarán y se realizarán de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes en los centros de población, mediante las modalidades siguientes, que preven las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población:

- I. Acciones de urbanización privadas;
- II. Acciones de urbanización pública;
- III. Acciones de urbanización por cooperación;
- IV. Acciones de urbanización por plusvalía;

V. Acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público;

VI. Acciones de urbanización por concertación; y

VII. Acciones de urbanización por objetivo social.

CAPITULO SEGUNDO

De las Acciones de Urbanización Privadas

ARTICULO 209.- Las acciones de urbanización o edificación privadas se refieren a las que se realizan para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor asociado con el mismo, en predios de propiedad particular que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley y demás disposiciones aplicables. Bajo esta modalidad se registrarán las acciones de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

CAPITULO TERCERO

De las Acciones de Urbanización Pública

ARTICULO 210.- Las acciones de urbanización y edificación pública para destinos se refieren a las que se realizan por parte de la Administración Pública Federal, Estatal o por los Ayuntamientos, para satisfacer las necesidades de los centros de población.

ARTICULO 211.- Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten acciones de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

ARTICULO 212.- Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, el Ayuntamiento las autorizará previo dictamen de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas de los reglamentos de zonificación y uso del suelo.

CAPITULO CUARTO

De las Acciones de Urbanización por Cooperación

ARTICULO 213.- Las acciones de urbanización por cooperación se refieren a las que se realizan en vías y espacios públicos, que benefician directamente a los propietarios

de los predios adyacentes a las mismas, y sean promovidas y ejecutadas por los Consejos de Urbanización Municipal, con su participación.

ARTICULO 214.- Los proyectos y la ejecución de las obras cumplirán con los requisitos estipulados en esta Ley y demás disposiciones aplicables y antes de proceder a su ejecución, deberán cumplir con todos los procedimientos señalados en la Ley de Urbanización del Estado, referentes a los proyectos, presupuesto, financiamiento, derramas y contratación, así como a las juntas de los propietarios en donde se apruebe la ejecución de las obras.

Las acciones de urbanización por cooperación pueden realizarse con la cooperación parcial de los Ayuntamientos.

CAPITULO QUINTO

De las Acciones de Urbanización por Plusvalía

ARTICULO 215.- Fue reformado por Decreto No. 153, publicado en el Periódico Oficial No. 10, de fecha 28 de febrero de 2003, Tomo CX, Sección I, expedido por la H. XVII Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. Eugenio Elorduy Walther 2001-2007; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 215.- Las acciones de urbanización y edificación por plusvalía, son aquellas que se realizan para uno o varios destinos a fin de satisfacer intereses colectivos y que son declaradas de utilidad pública, con un beneficio general para el centro de población y que requieren, en cada caso, de las contribuciones de mejoras establecidas en la Ley de Urbanización del Estado.

ARTICULO 216.- Fue reformado por Decreto No. 153, publicado en el Periódico Oficial No. 10, de fecha 28 de febrero de 2003, Tomo CX, Sección I, expedido por la H. XVII Legislatura, siendo Gobernador Constitucional el C. Eugenio Elorduy Walther 2001-2007; para quedar vigente como sigue:

ARTICULO 216.- Las acciones de urbanización o edificación por plusvalía se ejecutarán de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables, y serán realizadas a través de la autoridad competente en los términos estipulados en la Ley de Urbanización del Estado, que señala las normas para la individualización de las contribuciones de mejoras para el sistema de plusvalía, así como las bases para su pago y recaudación.

Las acciones de urbanización o edificación previstas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de los centros de población que incluyan acciones de conservación,

mejoramiento o crecimiento, podrán ser realizadas por este sistema de plusvalía, demostrando que son de utilidad pública y de beneficio social y general.

CAPITULO SEXTO
De las Acciones de Urbanización
y Reparcelación por Asociación
de Interés Público

ARTICULO 217.- Las acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público son aquellas promovidas por un organismo público descentralizado para el desarrollo urbano de una porción de reserva territorial para el crecimiento así designada en el Programa de Desarrollo Urbano de un centro de población, en el que el organismo promotor se asocia con los propietarios de los predios involucrados con el fin de compartir los costos y beneficios consecuentes de la urbanización y comercialización de los lotes o parcelas resultantes.

ARTICULO 218.- Para realizar acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público, se requiere de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y de un Proyecto de Acción de Urbanización según lo previsto en esta Ley. En ellos deberán precisarse las obras y servicios a ejecutar, los usos y destinos de los predios, densidades de construcción e intensidades de uso y estudios de ingeniería vial, impacto ambiental e imagen urbana a que deberá sujetarse el desarrollo.

ARTICULO 219.- Para que el organismo promotor cubra los costos de proyecto, construcción y comercialización de la acción de urbanización propuesta, se estimará el valor probable de mercado del suelo ya urbanizado. El costo total de la acción se dividirá entre el valor probable de mercado de la superficie vendible urbanizada para determinar que porcentaje de esa superficie equivale al costo total del desarrollo. A dicho porcentaje se le denominará "porcentaje de superficie equivalente del costo" que sumado al porcentaje del suelo destinado a vías públicas y a equipamiento urbano, será deducido de la superficie que cada miembro de la asociación aportó a la misma. Las superficies resultantes así reducidas serán asignadas a cada propietario procurando ubicarlas lo más cerca posible al lugar del predio original aportado. El resto de la superficie vendible la retendrá el organismo promotor para su comercialización, cubriendo los costos incurridos más una reserva para futuras promociones.

ARTICULO 220.- Para la realización de las acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El organismo promovente con la aprobación de por lo menos el 80% de los propietarios integrará los estudios urbanísticos que acrediten el interés público del desarrollo urbano propuesto;

II. Dicho estudio será presentado a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, quien si lo aprueba dispondrá la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano con la intervención del Ayuntamiento respectivo o con la de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, según el tipo de acción de urbanización de que se trate o su ubicación geográfica; y,

III. Tanto la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano como el Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización se darán en los términos de la presente Ley.

CAPITULO SEPTIMO De las Acciones de Urbanización por Concertación

ARTICULO 221.- Las acciones de urbanización por concertación son aquellas obras que se realizan en vías y espacios públicos, mediante convenio celebrado con el Ayuntamiento respectivo, con la participación de los propietarios o promotores asociados con éstos que tengan interés en realizarlas.

ARTICULO 222.- Las acciones de urbanización por concertación se realizarán siempre y cuando se presente previamente al Ayuntamiento, una solicitud acompañada del acuerdo de aceptación de realizarlas a su cargo, por parte de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por las obras.

La ejecución de estas acciones de urbanización podrá desarrollarse por el Consejo de Urbanización Municipal correspondiente.

Las acciones que se proyecten realizar mediante esta modalidad, deberán cumplir con las normas definidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO OCTAVO De las Acciones de Urbanización por Objetivo Social

ARTICULO 223.- Las acciones de urbanización por objetivo social se refieren al fraccionamiento y urbanización de terrenos que se desarrollarán en forma progresiva mediante la gestión pública a través de los Ayuntamientos, del Gobierno del Estado o de ambas autoridades, a fin de responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda popular y evitar, con ello, el asentamiento espontáneo o irregular.

ARTICULO 224.- La gestión de toda acción de urbanización por objetivo social, se realizará por iniciativa de las autoridades estatales y municipales, quienes tratándose de predios de propiedad privada, pueden asociarse con sus propietarios para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones. Asimismo, las autoridades estatales y municipales podrán

atender las peticiones de ciudadanos, que agrupados en cooperativas y asociaciones de colonos soliciten este tipo de acción de urbanización y aporten los terrenos para desarrollarlo.

ARTICULO 225.- En ningún caso, las acciones de urbanización por objetivo social podrán estar a cargo exclusivamente de particulares.

La participación del Estado y los Municipios en esta modalidad, tendrá el propósito de garantizar a los adquirentes por medio de la gestión pública, el desarrollo progresivo de las obras de urbanización, otorgar un valor social a los terrenos y, en general, cumplir con su objetivo.

ARTICULO 226.- Para promover una acción de urbanización por objetivo social, será necesario:

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

II. En base a estos estudios el Ayuntamiento y/o el Gobierno del Estado, según corresponda, decidirán si realizan la urbanización bajo esta modalidad;

III. Aprobado el estudio, el Ayuntamiento y/o el Gobierno del Estado, según corresponda, elaborarán el proyecto definitivo, donde se definirán las obras mínimas que se ejecutarán y las obras complementarias que integran una urbanización popular completa;

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

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

b) Conformación del terreno para señalar las vías públicas;

V. Realizadas las obras mínimas conforme a su proyecto definitivo, el Ayuntamiento procederá a su recepción levantando el acta respectiva; y

VI. Una vez que el Ayuntamiento haya recibido de conformidad las obras mínimas, se procederá a ocupar los lotes.

ARTICULO 227.- El complemento de las obras de urbanización en una acción de urbanización por objetivo social, se garantizará mediante el convenio que celebren el Ejecutivo Estatal o el Ayuntamiento respectivo y los adquirentes de los lotes.

Los adquirentes de los lotes deberán formar parte de la junta de vecinos para hacer posibles las gestiones que se establezcan en dicho convenio.

ARTICULO 228.- La junta de vecinos, previa autorización del Ayuntamiento y/o del Ejecutivo del Estado, según corresponda, podrá solicitar al Consejo de Urbanización Municipal o a la Junta de Urbanización del Estado que concluya las obras de urbanización faltantes en el desarrollo progresivo, cuando así lo convengan y de acuerdo a la capacidad económica de los adquirentes de los lotes.

ARTICULO 229.- Mientras las obras de urbanización no estén concluidas conforme las disposiciones reglamentarias en la materia, el Ayuntamiento no levantará el acta final de recepción de obras.

ARTICULO 230.- Los propietarios de lotes en una acción de urbanización por objetivo social o quienes adquieran sus derechos, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva. Este hecho deberá consignarse en las escrituras de propiedad que se expidan y en las inscripciones que se hagan en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTICULO 231.- El Estado participará como promotor a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y demás organismos descentralizados.

ARTICULO 232.- Los Ayuntamientos participarán como promotores a través de la Dependencia de Obras Públicas correspondiente, o de un organismo municipal especializado en materia inmobiliaria.

ARTICULO 233.- La autorización de este tipo de acción de urbanización se otorgará cumpliendo con todas las disposiciones previstas en esta Ley y en el Reglamento respectivo para dichos casos; la autorización corresponderá a los Ayuntamientos cuando estén ubicados dentro del centro de población y si se localizan fuera de estos límites será competencia del Estado.

ARTICULO 234.- Cuando las obras de urbanización progresiva se concluyan de conformidad con las regulaciones en la materia, se procederá a levantar el acta final de recepción de obras, por parte del Ayuntamiento, quien procederá a notificarlo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

TITULO OCTAVO DE LAS RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y DEFENSA DE LOS PARTICULARES

CAPITULO PRIMERO De las Responsabilidades

ARTICULO 235.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Notarios y en general a los servidores públicos investidos de fe pública:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en los Programas, Declaratorias, Decretos o Resoluciones Administrativas relativas al desarrollo urbano en el Estado;
- II. Proporcionar los informes o documentos a que se refiere la fracción anterior, con datos alterados o falsificados;
- III. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones de la presente Ley, y demás disposiciones reglamentarias.

ARTICULO 236.- Los servidores públicos responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, y los Fedatarios Públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior, serán sancionados por el Ejecutivo del Estado conforme a lo estipulado en la Ley del Notariado del Estado de Baja California y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 237.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos:

- I. Autorizar o dar curso a documentos, contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en esta Ley y reglamentos, a los Planes y Programas, Declaratorias, Decretos y Resoluciones Administrativas relativas al Desarrollo Urbano de la Entidad;
- II. Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelar los datos confidenciales o aprovecharse de ellos; y,
- III. Exigir a los particulares, bajo el título de colaboración u otra semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en esta Ley y demás disposiciones relativas.

ARTICULO 238.- Se sancionará a los responsables señalados en el artículo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

CAPITULO SEGUNDO
De las Medidas de Seguridad
y Sanciones

ARTICULO 239.- El Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado así como las Autoridades Municipales correspondientes, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTICULO 240.- Para los efectos de esta Ley, se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de las disposiciones que, con apoyo en sus preceptos, dicten las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTICULO 241.- Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras públicas o privadas;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de las instalaciones;
- VI. La prohibición de uso del inmueble;
- VII. Cualesquiera otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

ARTICULO 242.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

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

II. Multa de 1 a 500 veces el salario mínimo vigente en la región respectiva, y tratándose de inmuebles, hasta el 10% de su valor;

III. Demolición de las construcciones efectuadas en contravención de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, así como de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones relativas;

IV. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas.

ARTICULO 243.- En las disposiciones reglamentarias de esta Ley, se determinarán los casos y el procedimiento en que deberán de ser aplicadas las medidas de seguridad, así como la imposición de sanciones, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

ARTICULO 244.- Si las circunstancias así lo exigen, podrá imponerse simultáneamente al infractor las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil o administrativa en que incurra.

CAPITULO TERCERO De la Defensa de los Particulares

ARTICULO 245.- Contra las resoluciones dictadas por la aplicación de esta Ley y sus reglamentos, procederá el recurso de revocación, el cual deberá ser presentado por escrito dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la notificación del acto impugnado, y ante la autoridad que hubiese emitido la resolución recurrida.

ARTICULO 246.- Procede el recurso de revocación:

I. Contra los actos de las autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en esta ley y que el promovente estime improcedentes o inadecuadas;

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

III.- Contra los actos de las autoridades administrativas que los interesados estimen violatorios de esta Ley, sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Declaratorias, Decretos o Reglamentos Vigentes.

ARTICULO 247.- Las normas para la substanciación del recurso deberán ser dictadas dentro del reglamento de la presente Ley que elaboren los Ayuntamientos, debiendo establecer no más de dos instancias, su capítulo de suspensión del acto

reclamado con las reglas respectivas para su otorgamiento y los términos en que se deba resolver.

T R A N S I T O R I O S :

ARTICULO PRIMERO.- Esta ley entrará en vigor a los 30 días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial, Organó del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1977; los reglamentos y demás disposiciones derivadas de la Ley que se abroga, continuarán surtiendo sus efectos en todo aquello que no se opongan a esta Ley y hasta que se expidan los nuevos reglamentos que emanen de la misma.

ARTICULO TERCERO.- Las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones expedidas por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado con anterioridad a la vigencia de esta Ley, de los planes y declaratorias, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

Las autorizaciones o licencias de construcción otorgadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, concluirán conforme a la autorización que las ampara.

ARTICULO CUARTO.- Las solicitudes de licencias, permisos y autorizaciones para fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones y edificaciones que se encuentren en trámite ante la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, serán cumplimentadas por ésta última, aplicándole la presente Ley en todo lo que le beneficie al promovente.

ARTICULO QUINTO.- Los fraccionadores que hubieran iniciado o realizado una acción sin la autorización correspondiente, tendrán un plazo de 90 días a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para que soliciten su regularización a la autoridad que corresponda; transcurrido este tiempo se harán acreedores a las sanciones que para el caso señala esta Ley y las demás disposiciones reglamentarias.

ARTICULO SEXTO.- Se disuelve la Comisión Coordinadora de los Planes de Desarrollo Urbano constituida durante la vigencia de la ley que se abroga, y en su caso los estudios y asuntos que se estén realizando serán turnados a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTICULO SEPTIMO.- La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley, expedirá su Reglamento en un plazo no mayor de 45 días contados a partir de su primera sesión.

D A D O en la Sala de Comisiones de este H. Poder Legislativo en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los dieciséis días del mes de junio de mil novecientos noventa y cuatro.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, OBSERVE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIC. ERNESTO RUFFO APPEL
RUBRICA.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
C.P. FORTUNATO ALVAREZ ENRIQUEZ
RUBRICA.

ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO No. 31, POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTICULOS 3, ADICIONANDOLE UNA FRACCION XVII Y 147, ADICIONANDOLE UNA FRACCION VII, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 45, TOMO CIII, DE FECHA 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996, EXPEDIDO POR LA HONORABLE XV LEGISLATURA Y SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. HECTOR TERAN TERAN, 1995-2001.

ARTICULO PRIMERO.- Este Decreto entrará en vigor a partir de los tres días siguientes de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- El ejecutivo del Estado ordenará que la elaboración de los programas sectoriales a nivel estatal y regional, se contengan las acciones tendientes a la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población discapacitada para su ejecución en todo el Estado, en los términos que establecen las presentes reformas.

DADO en el Salón de Sesiones Lic. Benito Juárez García del H. Poder Legislativo en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los catorce días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y seis.

LIC. RAMIRO PAZ HERNANDEZ
DIPUTADO PRESIDENTE
(RUBRICA)

C.P. JUAN ALGRAVEZ URANGA
DIPUTADO SECRETARIO
(RUBRICA)

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, OBSERVE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.
LIC. HECTOR TERAN TERAN
(RUBRICA)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.
LIC. RODOLFO VALDEZ GUTIERREZ.
(RUBRICA)

ARTICULO UNICO TRANSITORIO DEL DECRETO No. 228, POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 153, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL No. 45, TOMO CV, DE FECHA 06 DE NOVIEMBRE DE 1998, EXPEDIDO POR LA HONORABLE XV LEGISLATURA Y SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. HECTOR TERAN TERAN, 1995-2001.

ARTICULO UNICO.- Este Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, Organó del Gobierno del Estado de Baja California.

D A D O en el Salón de Sesiones Lic. Benito Juárez García del Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los once días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho.

M.V.Z. JOSE MANUEL SALCEDO SAÑUDO
DIPUTADO PRESIDENTE
RUBRICA
C.P. JUAN PABLO VALENZUELA GARCIA
DIPUTADO SECRETARIO
RUBRICA

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIC. ALEJANDRO GONZALEZ ALCOCER.
RUBRICA

EL OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO ENCARGADO
DE LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
POR MINISTRERIO DE LEY.
LIC. SALVADOR MORALES MUÑOZ
RUBRICA

ARTICULO UNICO TRANSITORIO DEL DECRETO NO. 327, POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 145, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NO. 35, DE FECHA 17 DE AGOSTO DE 2001, TOMO CVIII, SECCION I, EXPEDIDO POR LAH. XVI LEGISLATURA, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. LIC. ALEJANDRO GONZALEZ ALCOCER 1998-2001.

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- El Poder Ejecutivo del Estado, adecuará la reglamentación en materia de Fraccionamientos a fin de incorporar las medidas normativas establecidas por el presente decreto.

TERCERO.- Los gobiernos Municipales del Estado, en sus respectivos ámbitos de competencias, concertaran con los fraccionadores o promotores inmobiliarios de viviendas de interés social o popular, en sus jurisdicciones territoriales, sobre la previsión de viviendas destinadas para discapacitados en los términos de este Decreto, de acuerdo a los mínimos o máximos que acuerde la autoridad municipal.

DADO en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del H. Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil uno.

DIP. GILBERTO FLORES MUÑOZ
PRESIDENTE
RUBRICA

DIP. OLIVIA VILLALAZ BECERRA
SECRETARIA
RUBRICA

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL UNO.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIC. ALEJANDRO GONZALEZ ALCOCER
RUBRICA

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
C.P. JORGE RAMOS
RUBRICA

ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO DEL DECRETO NO. 153, POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTICULOS 215 Y 216, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NO. 10, DE FECHA 28 DE FEBRERO DE 2003, SECCION I, TOMO CX, EXPEDIDO POR LA H. XVII LEGISLATURA, SIENDO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL EL C. EUGENIO ELORDUY WALTHER 2001-2007.

UNICO.- Las presentes reformas y adiciones entrarán en vigor al día siguiente al de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

DADO en el Salón de Sesiones “Lic. Benito Juárez García” de este Honorable Poder Legislativo, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los doce días del mes de febrero del año dos mil tres.

DIP. LAURA SANCHEZ MEDRANO
PRESIDENTA
RUBRICA

DIP. JESUS ALEJANDRO RUIZ URIBE
SECRETARIO
RUBRICA

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, IMPRIMASE Y PUBLIQUESE.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE FEBERO DEL AÑO DOS MIL TRES.

GOBERNADOR DEL ESTADO

EUGENIO ELORDUY WALTHER
RUBRICA

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
BERNARDO H. MARTINEZ AGUIRRE
RUBRICA