LXV
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL
ESTADO DE
AGUASCALIENTES

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 06 DE ABRIL DE 2026.

Código publicado en el Número 70 Extraordinario del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, el martes 20 de diciembre de 2020.

MARÍA TERESA JIMÉNEZ ESQUIVEL, Gobernadora Constitucional del Estado de Aguascalientes, a sus habitantes sabed:

Que por el H. Congreso del Estado se me ha comunicado lo siguiente:

La LXV Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en virtud de su función y facultad constitucional, ha tenido a bien expedir el siguiente:

Decreto Número 251

ARTÍCULO ÚNICO.- Se expide el CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, para quedar en los siguientes términos:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

INDICE

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO
Aplicación, Objeto y Principios

TÍTULO SEGUNDO
AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

CAPÍTULO I
Generalidades

CAPÍTULO II
Atribuciones del Estado

CAPÍTULO III
Atribuciones de los Municipios

CAPÍTULO IV
Organismos y Órganos de Deliberación y Auxiliares

Sección Primera
Consejo Estatal

Sección Segunda
Consejo Municipal

Sección Tercera
Comisiones Metropolitanas y de Conurbación Intraestatales

Sección Cuarta
Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado

CAPÍTULO V
Procuraduría Estatal del Desarrollo Urbano

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

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

CAPÍTULO II
Integración del Sistema

CAPÍTULO III
Administración del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población

Sección Primera
Fases del Proceso de Administración del Ordenamiento Territorial

Sección Segunda
Procedimiento de Elaboración, Aprobación, Modificación o Cancelación de los Programas de Desarrollo Urbano

TÍTULO CUARTO
REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I

Acciones Urbanas

Sección Primera
Disposiciones Generales

Sección Segunda
Fundación

Sección Tercera
Conservación

Sección Cuarta
Mejoramiento

Sección Quinta
Crecimiento

Sección Sexta
Consolidación

CAPÍTULO II
Zonificación

Sección Primera
Disposiciones Generales

Sección Segunda
Usos, Destinos y Reservas del Suelo

TÍTULO QUINTO
CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN

CAPÍTULO I
Constancia e Informes Municipales de Compatibilidad Urbanística

CAPÍTULO II
Construcción

Sección Primera
Licencias y Permisos

Sección Segunda
Berreras Arquitectónicas

Sección Tercera
Proyectos y la Ejecución de las Obras

Sección Cuarta
Función Pericial y la Supervisión de Proyectos de Obras de Urbanización y Edificación

CAPÍTULO III
Paisaje e Imagen Urbana

CAPÍTULO IV
De las Vías Públicas

CAPÍTULO V
De las Urbanizaciones Cerradas

TÍTULO SEXTO
DE LA TIERRA PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

CAPÍTULO I
Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda

CAPÍTULO II
Derecho de Preferencia del Estado y de los Municipios

CAPÍTULO III
Regularización de la Tenencia de la Tierra

Sección Primera
Asentamientos Humanos Irregulares

Sección Segunda
Reservas de Crecimiento Ejidal

TÍTULO SÉPTIMO
FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES Y DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE TERRENOS

CAPÍTULO I
Tipos, Clasificación y Bases Generales

Sección Primera
Disposiciones Generales

Sección Segunda
Fraccionamientos Habitacionales Urbanos

Sección Tercera
Fraccionamientos Especiales

Sección Cuarta
Desarrollos Inmobiliarios Especiales

CAPÍTULO II
Proyectos de Urbanización y Construcción

CAPÍTULO III
De los Requisitos y Procedimientos para la Autorización

CAPÍTULO IV
Procedimientos para la Autorización de los Proyectos de Urbanización y Construcción

CAPÍTULO V
Inicio de Ejecución de las Obras de Urbanización

CAPÍTULO VI
Supervisión de las Obras de Urbanización

CAPÍTULO VII
Urbanización, Equipamiento y Prestación de Servicios

CAPÍTULO VIII
De la Promoción y Venta de Lotes, Predios o Áreas

CAPÍTULO IX
Municipalización de los Fraccionamientos y Subdivisiones

CAPÍTULO X
Régimen de Propiedad en Condominio

Sección Primera
Disposiciones Generales

Sección Segunda
Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

Sección Tercera
Modificación y Extinción

Sección Cuarta
Bienes de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

Sección Quinta
Administración y Asamblea General

Sección Sexta
Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes en Condominio

Sección Séptima
Entrega del Equipamiento, Infraestructura, Bienes y Servicios a la Administración del Condominio

Sección Octava
Derechos y Obligaciones de los Condóminos

CAPÍTULO XI
Derechos y Obligaciones

Sección Primera
Adquirentes de Lotes en Fraccionamientos o Subdivisiones

Sección Segunda
Fraccionadores y Promotores de Condominios y de Desarrollos Inmobiliarios Especiales

CAPÍTULO XII
Relotificaciones, Fusiones y Subdivisiones de Áreas y Predios

Sección Primera
Relotificaciones

Sección Segunda
Fusiones y Subdivisiones

TÍTULO OCTAVO
LA VIVIENDA

CAPÍTULO I
Vinculación de la Vivienda al Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial

CAPÍTULO II
Concepto y Tipología de la Vivienda

CAPÍTULO III
Lineamientos del Sistema Estatal de Vivienda

CAPÍTULO IV
Política Estatal de Vivienda

CAPÍTULO V
Financiamiento y Promoción

Sección Primera
Disposiciones Generales

Sección Segunda
Tipos de Crédito, Reglas, Procedimientos de Operación y Condiciones para su Otorgamiento

Sección Tercera
Estímulos y Subsidios

Sección Cuarta
Criterios de Asignación de la Vivienda Social

Sección Quinta
Producción Social

Sección Sexta
Suelo para la Vivienda

Sección Séptima
Vivienda de Calidad y Sustentable

CAPÍTULO VI
Sistema Estatal de Información y los Indicadores de Vivienda

TÍTULO NOVENO
PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPÍTULO ÚNICO
Resiliencia

Sección Primera
Estudios de Prevención de Riesgo

Sección Segunda
Atlas de Riesgo

TÍTULO DÉCIMO
INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL

CAPÍTULO ÚNICO
Espacio Público

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

CAPÍTULO I
Acciones Prioritarias

CAPÍTULO II
Observatorio Urbano y Territorial del Estado de Aguascalientes

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
Acciones de Urbanización

CAPÍTULO II
Sistema de Cooperación

Sección Primera
Objeto, Sujeto, Base Gravable, Pago y Sistema de Recaudación de Contribuciones de Obras y Servicios por Cooperación

Sección Segunda
Sujeto

Sección Tercera
Dictamen y el Procedimiento

Sección Cuarta

Reunión

Sección Quinta
Aprobación de los Proyectos de Ejecución de Obras o Servicios

Sección Sexta
Verificación y Supervisión

Sección Séptima
Pago y el Sistema de Recaudación

Sección Octava
Cooperación Intermunicipal

CAPÍTULO III
Sistema de Imposición

Sección Primera
Elementos de las Contribuciones de Mejoras Realizadas bajo el Sistema de Plusvalía

Sección Segunda
Sujetos

Sección Tercera
Base Gravable

Sección Cuarta
Cuota e Individualización de la Contribución de Mejora por el Sistema de Plusvalía

Sección Quinta
Bases para el Pago y Recaudación de la Contribución de Mejora bajo el Sistema de Plusvalía

Sección Sexta
Excedentes en la Recaudación de la Derrama

Sección Séptima
Exenciones

Sección Octava
Decreto Legislativo

Sección Novena

Expropiaciones y Liberación del Derecho de Vía Requerida en el Sistema de Plusvalía

Sección Décima
Aplicación de los Recursos Obtenidos por el Sistema de Imposición por Plusvalía

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

CONCESIONES

CAPÍTULO I
Objeto y Sujetos de las Concesiones

CAPÍTULO II
Normas Generales que Regulan a las Concesiones

CAPÍTULO III
Servicios y la Explotación de Bienes que podrán ser Objeto de Concesión

CAPÍTULO IV
Extinción, Intervención y Rescate

TÍTULO DÉCIMO CUARTO
RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DENUNCIA POPULAR

CAPÍTULO I
Responsabilidades, Medidas de Seguridad e Infracciones y Sanciones

CAPÍTULO II
Sanciones en Materia de Fraccionamientos, Condominios y Desarrollos Inmobiliarios Especiales

CAPÍTULO III
Notificaciones, Procedimientos de Comprobación y de los Medios de Impugnación

Sección Primera
Días y Horas para la Práctica de los Actos Administrativos

Sección Segunda
Notificaciones

Sección Tercera
Procedimientos de Comprobación

Sección Cuarta
Medios de Impugnación

CAPÍTULO IV
Denuncia Pública

TRANSITORIOS

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Aplicación, Objeto y Principios

ARTÍCULO 1°.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio del Estado, mismas que establecen las normas, regulaciones, principios, atribuciones, criterios, procedimientos y bases en materia de ordenamiento del territorio, desarrollo urbano y asentamientos humanos, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás legislación aplicable a la materia.

ARTÍCULO 2°.- El presente Código tiene por objeto:

I.- Fijar las normas para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado con pleno respeto a los derechos humanos;

II.- Establecer la concurrencia del Estado y de sus Municipios para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, urbanos y rurales en el territorio estatal;

III.- Las atribuciones de las diferentes autoridades;

IV.- El diseño, formulación, aprobación, seguimiento y evaluación de los planes y programas de desarrollo urbano y la participación ciudadana en sus diversos procesos;

V.- Las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, así como de los requisitos y limitaciones para la urbanización y edificación de áreas y predios de propiedad pública, privada y social;

VI.- La fundación, consolidación, conservación, mejoramiento, resiliencia, protección y crecimiento de los centros de población, sus componentes, infraestructura pública y equipamiento, su densificación poblacional, y el desarrollo y protección de los espacios públicos;

VII.- La autorización y edificación de inmuebles, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, relotificación, subdivisión y fusión de predios;

VIII.- Los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

IX.- La utilización del suelo, la protección de la imagen urbana y la vivienda; y

X.- Las responsabilidades, medidas de seguridad, verificación, infracciones, imposición de sanciones, y los procedimientos a los que deberán sujetarse las autoridades y los particulares;

ARTÍCULO 3°.- Las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, por tal motivo, se deberá garantizar en el Estado su cumplimiento, promoviendo una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 4°.- Para los efectos de este Código, además de lo previsto en el artículo 3º de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se entenderá por:

I.- ACCIÓN URBANÍSTICA: la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también, la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y relotificaciones de áreas, lotes y predios; la densificación urbana y la determinación de reservas territoriales; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de terrenos; la promoción y realización de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

II.- ALINEAMIENTO: la delimitación sobre un área, lote o predio frente a una vía pública o privada en uso o proyecto, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable; respetando en su caso, las restricciones que el Municipio haya establecido de acuerdo a la legislación y los programas de desarrollo urbano y los programas en materia ecológica aplicables;

(ADICIONADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
II BIS.- ÁREA CON POTENCIAL DE DESARROLLO: las que corresponden a zonas que tienen terrenos, incorporados al tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo desarrollos inmobiliarios verticales. En estas áreas podrá aplicarse de acuerdo con lo establecido en los programas de desarrollo urbano un coeficiente de utilización máximo optativo.

III.- ÁREA DE DONACIÓN: las cesiones gratuitas de predios con o sin edificaciones de los fraccionadores o promotores a los Municipios;

IV.- ÁREA DE RESTRICCIÓN O AMORTIGUAMIENTO: espacio definido que, por razones de seguridad o requerimiento de infraestructura, equipamiento y servicios, están condicionados a usos, destinos y giros diferentes a las áreas que los circundan;

V.- ÁREA URBANA: la urbanizada o edificada total o parcialmente dentro de un centro de población y que cuentan con servicios públicos básicos;

VI.- ÁREA URBANIZABLE: la que pudiendo ser dotada de servicios, se reserva para el futuro crecimiento de un centro de población o se prevea para la fundación de nuevos asentamientos humanos;

VII.- ASENTAMIENTO HUMANO: conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, establecido en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y obras materiales que lo integran;

VIII.- ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR: núcleo de población ubicado en áreas o predios que fueron fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, o situados en zonas de restricción, zonas de riesgos o de amortiguamiento, situación con la que dichos habitantes carecen de certeza jurídica sobre la propiedad ocupada y/o de servicios públicos básicos;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
IX.- ASESOR(A) Y/O CONSULTOR(A)/URBANO(A): persona designada por la fraccionadora o promotora en términos de ley, para realizar proyectos, trámites, procedimientos, recibir notificaciones y documentos en el ámbito del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano;

X.- ATLAS DE RIESGOS: documento que proporciona el sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados o detectados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción de los peligros, la vulnerabilidad, el grado de exposición y la probabilidad de ocurrencia a los agentes afectables;

(ADICIONADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
X BIS.- CENTRO URBANO FUNDACIONAL: Zona o polígono del territorio urbano que corresponde al núcleo original de fundación de la cabecera municipal, identificado por concentrar los valores patrimoniales, históricos, culturales y urbanos que constituyen el centro histórico del municipio.

XI.- CÓDIGO: el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes;

XII.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): el factor determinado por el Municipio que, multiplicado por el área total de un predio, determina la máxima superficie de desplante edificable; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XIII.- COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): el factor establecido por el Municipio que, multiplicado por el área total de un predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

XIV.- COMISIONES DE CONURBACIÓN: las comisiones metropolitanas y de conurbación intraestatales que se establezcan dentro del Estado;

XV.- CONCESIÓN: acto administrativo del Gobierno del Estado o de los Municipios, que tiene por objeto facultar a una persona física o moral para que lleve a cabo la prestación de un servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes de propiedad estatal o municipal;

XVI.- CONCESIONARIO: persona física o moral titular de una concesión para prestar un servicio o explotar un bien público;

XVII.- CONSEJO ESTATAL: el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda;

XVIII.- CONSEJO MUNICIPAL: el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XIX.- CONDOMINIO HORIZONTAL: se refiere a la modalidad mediante el cual cada condómino es propietario exclusivo de un predio y de la edificación construida sobre

el mismo, y copropietario de las áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones, equipamiento o instalaciones correspondientes:

XX.- CONDOMINIO MIXTO: A la combinación de las dos modalidades de condominio, la vertical y la horizontal;

XXI.- CONDOMINIO VERTICAL: A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el predio y las edificaciones o instalaciones de uso general;

XXII.- CONDÓMINO: La persona física o moral, pública o privada que, en calidad de propietario o poseedor por cualquier título legal, aproveche los inmuebles o áreas de un condominio; así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse sus términos, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

XXIII.- CONJUNTO CONDOMINAL: la agrupación de varios subregímenes de propiedad en condominio en un condominio maestro;

XXIV.- CONSERVACIÓN: la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado y sustentabilidad de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores naturales y culturales;

XXV.- CONSTANCIA MUNICIPAL DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA: documento expedido por la autoridad municipal, que certifica que la acción urbanística a realizar, es compatible con la legislación y los programas aplicables, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas y predios de los centros de población, debiendo cumplir con sus condiciones el propietario y/o poseedor respectivo;

XXVI.- CONURBACIÓN: la continuidad física y demográfica entre dos o más centros de población;

XXVII.- CONURBACIÓN INTERESTATAL: la que se presenta en dos o más centros de población, pertenecientes a dos o más Municipios de dos o más estados;

XXVIII.- CONURBACIÓN INTRAESTATAL: la que se presenta en dos o más centros de población, de dos o más Municipios del Estado;

XXIX.- COORDENADAS UTM: por sus siglas en inglés Universal Transverse Mercator es un sistema de proyección cartográfico, sus unidades son en metros sobre el nivel del mar y está basado en cuadrículas dentro de las cuales se pueden referenciar puntos sobre la superficie terrestre;

XXX.- COPROPIEDAD INMOBILIARIA: situación jurídica en la que un bien inmueble, pertenece pro indiviso a varias personas; misma que por ende se determina a través de porcentajes y nunca podrá ser con delimitaciones físicas;

XXXI.- CRECIMIENTO: la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XXXII.- DENSIDAD DE POBLACIÓN: número máximo de habitantes que conforme a la zonificación secundaria contenida en los programas de desarrollo urbano que pueden residir en una superficie determinada;

XXXIII.- DERECHOS DE PREFERENCIA: facultad que por ley tiene el Estado o el Municipio de adquirir predios con prelación a otros adquirentes por el mismo precio;

(REFORMADA, P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
XXXIV.- DERECHO DE VÍA: franja de predio federal, estatal o municipal que, en las dimensiones correspondientes, corre a ambos lados de la carretera, camino, vía pública e infraestructura existente y, en el caso de la vía pública proyectada comprende, además la franja de predio necesaria para el trazo, construcción, conservación, ampliación, protección y uso adecuado de una vía de comunicación.

XXXV.- DESARROLLO INMOBILIARIO ESPECIAL: aprovechamiento de un inmueble mediante la edificación de construcciones para usos o destinos comerciales, de servicios o industriales; y/o habitacionales en los que no se transmite la propiedad sino solo la posesión, que implique la dotación de obras de infraestructura y equipamiento y la prestación de servicios básicos, con la posibilidad de trazar vialidades internas, así como de utilizar espacios comunes o abiertos sin estar sujetos a copropiedad; sin poder realizarse la enajenación de sus elementos, partes o edificaciones;

XXXVI.- DESARROLLO URBANO: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en sus aspectos físicos, económicos y sociales;

XXXVII.- DESTINOS: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXXVIII.- ECOTECNOLOGÍAS: tecnologías que promueven el uso eficiente de los recursos naturales; aprovechan fuentes de energía renovables y reducen el consumo de recursos agotables y el impacto al medio ambiente;

XXXIX.- EQUIPAMIENTO URBANO: el conjunto de inmuebles, instalaciones, infraestructura, construcciones y mobiliario utilizado para prestar los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales y culturales;

XL.- ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO: instrumento de planeación urbana de carácter técnico administrativo que ordena y regula un centro de población rural con población menor a 2,500 habitantes, de manera equilibrada y sustentable a corto y mediano plazos;

XLI.- ESTADO: el Estado de Aguascalientes;

XLII.- FRACCIONADOR: persona a la que se le otorga la autorización de un fraccionamiento en un predio de su propiedad.

XLIII.- FRACCIONAMIENTO: la división de un predio en manzanas y lotes, que requieran del trazo de una o más vías públicas, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a su clasificación y el tipo previsto en este Código;

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XLIII BIS.- FRACCIONAMIENTO DE LA RESERVA DE CRECIMIENTO EJIDAL: acción de dividir la reserva de crecimiento ejidal en partes o fracciones para su ocupación.

XLIV.- FUNDACIÓN: la acción de establecer un asentamiento humano;

XLV.- FUSIÓN: la autorización administrativa para posteriormente formalizar jurídicamente la unión de dos o más terrenos, lotes, áreas o predios colindantes para formar uno solo;

XLVI.- IMPACTO URBANO SIGNIFICATIVO: resultado de un manifiesto o estudio de impacto urbano en donde resuelva que derivado de acciones, obras, instalaciones o servicios que por sus aprovechamientos o actividades industriales, comerciales, de servicio o habitacionales y por sus dimensiones, necesidades de infraestructura, equipamiento, transporte o riesgos de cualquier otro tipo, pueda afectar sustancialmente las condiciones de vida de los habitantes, el ambiente, el contexto y la traza urbana, así como el normal funcionamiento de los servicios;

XLVII.- INAGUA: el Instituto del Agua del Estado;

XLVIII.- INDIVISOS CONDOMINALES: el porcentaje de los derechos de copropiedad que corresponde a los condóminos, respecto de los bienes de propiedad común del condominio, el cual se determinará en la tabla de indivisos que

se establezca en la escritura pública constitutiva del mismo, tomando en cuenta los valores nominales total e individual de los bienes de propiedad exclusiva;

XLIX.- INFRAESTRUCTURA PRIMARIA: comprende el conjunto de obras y servicios que los promotores de cualquier acción urbanística estarán obligados a ejecutar con el objetivo de que se garantice la obra inicial de soporte para el desarrollo de otras actividades en zonas de crecimiento carentes de ellas, pudiendo ser colectores sanitarios y pluviales, entronques carreteros y consolidación de arterias viales, plantas de tratamiento, redes de distribución eléctrica y pluvial, entre otras;

L.- INFRAESTRUCTURA URBANA: Los sistemas y redes de organización, distribución y movilidad de personas, así como los bienes y servicios en los centros de población;

LI.- INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN: Organismo público descentralizado de la administración pública municipal con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a cien mil habitantes, cuyo objetivo es contribuir a la planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
LII.- INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL: el Organismo Desconcentrado de la Secretaría General de Gobierno, denominado Instituto Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes;

LIII.- IVSOP: el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado;

LIV.- LEY DE PLANEACIÓN: La Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Aguascalientes;

LV.- LEY GENERAL: la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

LVI.- LÍMITE DE CRECIMIENTO URBANO: la delimitación virtual establecida en la zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano que define las áreas urbanas y urbanizables respecto de las no urbanizables de un centro de población, que comprenden el perímetro urbano y que tienen por objeto ordenar, inducir y contener el desarrollo urbano;

LVII.- LOTE: parte de un predio urbanizado, resultado de su Fraccionamiento, deslindado dentro de una manzana;

LVIII.- MACROLOTE: es la porción de un predio con dimensiones notoriamente superiores a la superficie de lotificación contemplada para los diferentes fraccionamientos previstos en este Código y que posteriormente será objeto de una división e introducción de infraestructura y equipamiento urbano, así como servicios urbanos básicos;

LIX.- MANIFIESTO DE IMPACTO URBANO: estudio técnico de factibilidad emitido por un perito en la materia, para los usos de suelo, que describe los efectos y repercusiones de una acción urbanística.

LX.- MEJORAMIENTO: la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

LXI.- METROPOLIZACIÓN: la dinámica espacial que implica la asociación tendencial o inducida de un conglomerado urbano, con características comunes de tipo económico, social, cultural, funcional y productiva que definen flujos de bienes, personas y recursos;

LXII.- MUNICIPALIZACIÓN: el acto formal mediante el cual se realiza la entrega recepción total o parcial por parte del fraccionador o promotor al Municipio respectivo, de los bienes inmuebles, equipo, mobiliario e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, que cumpliendo con lo dispuesto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Municipio, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados;

LXIII.- OBRAS DE CABECERA: las correspondientes a la ejecución de trabajos de infraestructura primaria, servicios y obras de liga vial tendientes a garantizar la conectividad y funcionalidad de la acción urbanística hacia las zonas urbanizadas o urbanizables del centro de población donde se pretendan ubicar;

LXIV.- OBRAS DE EDIFICACIÓN: todas aquellas acciones, construcciones, reparaciones, ampliaciones, rehabilitaciones, remodelaciones, reconstrucciones, demoliciones, adecuaciones e instalaciones sobre un predio, lote o edificación existente.

LXV.- OBRAS DE URBANIZACIÓN: proyecto que contempla la infraestructura que se ejecutará en el terreno destinado a convertirlo en fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, subdivisión o fusión; y podrá referirse al servicio de agua potable, drenaje pluvial o sanitario, energía eléctrica, gas, alumbrado público, tipos de comunicación, guarniciones y banquetas, pavimentación de arroyo de vías, estacionamientos, sistemas de nomenclatura, señalamiento vial, trabajos de arborización y jardinería. Deberá considerar además la incorporación de obras de

infraestructura primaria, así como los servicios destinados a las áreas urbanas y edificaciones. Finalmente, cuando se trate de subdivisión o fusión, se referirá únicamente a las acciones tendientes a completar las obras ya existentes;

LXVI.- OBRAS DE IMPACTO SOCIAL SIGNIFICATIVO: obras de urbanización, equipamiento e infraestructura realizada o proyectada a ejecutar, la cual podrá referirse a aquellas que representen un beneficio social significativo como lo pueden ser la rehabilitación de pavimentación del arroyo de vías, puentes, pasos a desnivel, rescate de camellones, parques, puentes peatonales, alumbrado público, y todas aquellas obras de urbanización que representen un beneficio social de alto impacto.

LXVII.- ORDENAMIENTO TERRITORIAL: proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población, de las actividades económicas y de los servicios en el territorio del Estado, así como la planeación y el control del aprovechamiento y ocupación del territorio en la entidad;

LXVIII.- PERITO RESPONSABLE DE OBRA O ESPECIALIZADO: persona física inscrita en el registro municipal, habilitada para asumir la dirección y vigilancia en la elaboración de proyectos, ejecución de obras de edificación o de urbanización;

LXIX.- PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO: proceso de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que con base en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tienden a alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal, de conformidad con lo que establece este Código y con los objetivos, estrategias e instrumentos previstos en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y en las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;

LXX.- PREDIO: parte de un terreno con o sin urbanización, resultado de subdivisión, fusión, constitución en régimen de propiedad en condominio o desarrollo inmobiliario especial;

LXXI.- PREDIO RÚSTICO: terreno con o sin construcciones que no cuenta con los servicios públicos o se encuentra fuera de los límites de las ciudades o centros de población;

LXXII.- PREDIO URBANO: predio que se encuentra dentro de las zonas urbanas que determinen los Municipios de acuerdo con el uso de suelo y/o en la etapa de crecimiento manifestado en los programas de desarrollo urbano.

LXXIII.- (DEROGADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

LXXIV.- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO: conjunto de normas, esquemas y disposiciones que planean y regulan el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda a nivel regional, subregional, de zona conurbada y metropolitana, dentro del territorio municipal y estatal, respecto del centro de población parcial y sectorial;

LXXV.- PROMOTOR: persona a la que se le otorga la autorización para la constitución de un régimen de propiedad en condominio, un desarrollo inmobiliario especial, una subdivisión o una fusión de predios;

LXXVI.- PROVISIONES: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

LXXVII.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, bodegas, naves industriales, mercados, centrales de abasto, parques agroalimentarios, predios o áreas, que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por pertenecer a distintos propietarios y que, además tengan salida propia a un elemento común o la vía pública. En este régimen coexisten dos tipos de tenencia del inmueble o inmuebles, en el que los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local, bodega, nave industrial, predio o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble o inmuebles, necesarios para su adecuado aprovechamiento y disfrute;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
LXXVIII.- RELOTIFICACIÓN: la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
LXXIX.- RESERVA: el área o predio de un centro de población que será utilizada para crecimiento, lotificación o zonificación, posteriormente a la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
LXXX.- RESERVA DE CRECIMIENTO EJIDAL: área ubicada dentro del asentamiento humano del núcleo ejidal para el desarrollo de la zona urbana;

LXXXI.- RESTRICCIÓN DE USO O DESTINO DEL SUELO: determinación oficial de la autoridad competente que impone límites previstos en las normas y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tales como: derechos de vía de carreteras, ferrocarriles, línea de alta tensión y combustible; apertura y ampliación de vialidades; red troncal de agua potable y alcantarillado; zona federal de escurrimiento; niveles de aguas máximas; las que protejan el patrimonio

arqueológico, histórico, artístico y cultural; las que preserven, protejan y restauren el equilibrio ecológico, el ambiente, la traza y la imagen urbana;

LXXXII.- SECRETARÍA MUNICIPAL.- la Dependencia Municipal que, conforme a la reglamentación respectiva, ejerza las atribuciones asignadas al Municipio por el Código;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
LXXXIII.- SEPLADE: la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;

LXXXIV.- SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL: el integrado por políticas de carácter global, sectorial y regional que contiene la planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo de los centros de población, que coadyuva al logro de los objetivos de los planes estatales y municipales;

LXXXV.- SOP: la Secretaría de Obras Públicas del Estado;

LXXXVI.- SSMAA: la Secretaría de Sustentabilidad, Medio Ambiente y Agua del Estado;

LXXXVII.- SUBDIVISIÓN DE ÁREAS, LOTES O PREDIOS RÚSTICOS: la autorización administrativa para posteriormente formalizar jurídicamente la partición de un predio en dos o más fracciones o predios, ubicado fuera de las zonas urbanas o urbanizables de los límites de un centro de población urbano o rural, de conformidad con lo previsto en los programas de desarrollo urbano;

LXXXVIII.- SUBDIVISIÓN DE ÁREAS O LOTES DE PREDIOS URBANOS: la autorización administrativa para posteriormente formalizar jurídicamente la partición de un predio ubicado en zonas urbanas o urbanizables dentro de los límites de un centro de población urbano o rural, de conformidad con lo previsto en los programas de desarrollo urbano, en dos o más fracciones o predios, siempre y cuando estos no requieran de la apertura de una o más vías públicas y la introducción de servicios urbanos, salvo las excepciones establecidas en este Código;

LXXXVIX (SIC).- SUBREGÍMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO: los diversos condominios que se ubican dentro de un Conjunto Condominal, los cuales tienen sus propias escrituras constitutivas y espacios comunes propios, así como compartidos con otros condominios;

XC.- SUPERFICIE NETA DEL FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO, DESARROLLO INMOBILIARIO ESPECIAL O SUBDIVISIÓN: el área o predio a fraccionar, zonificar, subdividir o desarrollar, restándole el área destinada para vías

públicas o vialidades interiores y las diversas afectaciones o restricciones del mismo;

XCI.- SUPERFICIE VENDIBLE: La total neta del área o predio a fraccionar, zonificar, subdividir o desarrollar, restándole el área de donación para infraestructura, equipamiento, recreación, espacios abiertos y áreas verdes del mismo;

XCII.- SUPERVISIÓN ÚNICA: la verificación que realicen las unidades externas de supervisión, respecto de la compatibilidad del proyecto autorizado, así como de la calidad y especificaciones de los materiales, obras y servicios realizados durante la urbanización o edificación de un predio o lote, en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones;

XCIII.- TRAZA URBANA: La estructura básica de un centro de población o parte de éste, en lo que se refiere a la vialidad y a la delimitación de manzanas, lotes, predios y espacios abiertos, limitados por la vía pública;

XCIV.- UMA: la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza en pesos mexicanos para determinar el monto de las obligaciones de las personas físicas o morales, públicas o privadas, sujetas a las disposiciones de este Código;

XCV.- UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN: son las empresas certificadas en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y este Código, con capacidad humana y técnica para revisar las obras de urbanización y edificación a que se refiere este Código;

(ADICIONADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XCV BIS.- UNIDAD PRIVATIVA.- La parte individual, exclusiva y delimitada físicamente dentro de un condominio, que puede destinarse a uso habitacional, comercial o servicios.

XCVI.- URBANIZACIONES CERRADAS: el permiso que expide el Municipio a una organización vecinal, para instalar casetas o mobiliario urbano en algunas vías públicas de un fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector de un centro de población, para mejorar la seguridad pública, sin que se pueda impedir el libre tránsito de personas o vehículos, sino únicamente controlar el acceso o salida de los mismos;

XCVII.- URBANIZACIÓN INMEDIATA: aquella en la que el fraccionador o promotor deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra aprobado en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de 24 meses, contados a partir del inicio de obras respectivo;

XCVIII.- URBANIZACIÓN POR ETAPAS: es aquella que, debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, se podrá aprobar al fraccionador o promotor la ejecución de las obras por partes, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de cinco años, a partir de la fecha de inicio de las obras de urbanización;

XCIX.- URBANIZACIÓN PROGRESIVA: es aquella en la que se podrá autorizar al fraccionador o promotor en coordinación con organismos públicos de vivienda, en la que debe existir una infraestructura mínima de agua potable y drenaje en operación, electrificación y alumbrado público, así como guarniciones y banquetas en el fraccionamiento, condominio o subdivisión;

C.- USO DE SUELO: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

CI.- VÍA PÚBLICA: inmueble de dominio público del Municipio respectivo, de uso común, destinado al libre tránsito, para dar acceso a los lotes y predios colindantes, alojar las instalaciones de obras y servicios públicos y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los predios;

CII.- VIALIDADES CERRADAS: son las vías públicas municipales que no tienen una continuidad o liga con otras calles por encontrarse delimitadas o cerradas en alguno de sus extremos. Sin embargo, las mismas se consideran como un bien del dominio público de los Municipios, por reunir las características y condiciones a que se refiere este Código;

CIII.- VIALIDADES COLECTORAS: son las que enlazan las unidades vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento, condominio o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen;

CIV.- VIALIDADES INTERIORES: todo inmueble de dominio privado de un condominio o desarrollo inmobiliario especial, destinado al tránsito de personas y vehículos, a fin de dar acceso interior a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles;

CV.- VIALIDADES LOCALES: son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias, barrios y subdivisiones, sirviendo para dar acceso a sus lotes o predios, por lo que son las de menor sección;

CVI.- VIALIDADES PRIMARIAS O ARTERIAS DE GRAN VOLUMEN: las que estructuran el sistema vial de los centros de población, por lo que son las principales por ser las de mayor importancia por su sección y flujo vehicular;

CVII.- VIALIDADES REGIONALES O DE ACCESO CONTROLADO: son aquellas que se vinculan con el sistema carretero regional y estatal;

CVIII.- VIALIDADES SECUNDARIAS: son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales, dependiendo del flujo vehicular, ya que son un enlace entre vialidades primarias y subcolectoras;

CVIX (SIC).- VIALIDADES SUBCOLECTORAS: las que son de menor sección que las colectoras y son las que enlazan las unidades vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento, condominio o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen

CX.- VIVIENDA DIGNA: espacio físico edificado, destinado para que una o más personas cuenten con espacios habitables y auxiliares, así como los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión;

CXI.- VIVIENDA MULTIFAMILIAR: conjunto habitacional que da alojamiento a dos o más viviendas dignas y que se ubica en un predio común sujeto al régimen de propiedad en condominio;

CXII.- VIVIENDA UNIFAMILIAR: habitación que da alojamiento a una familia o persona en lo individual y que se encuentra en un terreno, lote o predio de un condominio horizontal, fraccionamiento, colonia o subdivisión propio e independiente;

CXIII.- ZONA CONURBADA: el área que se determina por convenio de los órdenes de gobierno involucrados, con objeto de reconocer el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites;

CXIV.- ZONA METROPOLITANA: Municipios, centros de población que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional;

CXV.- ZONA URBANA CONSOLIDADA: área situada dentro de los centros de población, delimitada por el Municipio en los programas de desarrollo urbano de centros de población o programas parciales, que está urbanizada o sea urbanizable,

densificada y cuenta con la suficiente y adecuada infraestructura y equipamiento urbano;

CXVI.- 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;

CXVII.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA: la contenida en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que comprende las acciones básicas de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y

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

ARTÍCULO 5°.- Las acciones urbanísticas, autorizaciones, ejecución de obras, construcciones, proyectos, servicios, así como la actuación de las autoridades, deberán sujetarse a las disposiciones del Código, los programas, reglamentos, lineamientos y demás ordenamientos que deriven del mismo.

ARTÍCULO 6°.- Toda acción en materia de ordenamiento territorial o de asentamientos humanos que el Estado o Municipio realice, deberá ejecutarse con pleno respeto a los derechos humanos, sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual y siempre atendiendo al derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras.

ARTÍCULO 7°.- Los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones, restricciones y modalidades establecidas en este Código y en los programas de desarrollo urbano y normatividad derivados del mismo.

ARTÍCULO 8°.- Las políticas públicas relativas a la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben apegarse a los siguientes principios en términos de la Ley General:

I.- DERECHO A LA CIUDAD.- Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

III.- DERECHO A LA PROPIEDAD URBANA.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley, este Código y demás legislación aplicable. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

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

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

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

VII.- PROTECCIÓN Y PROGRESIVIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.- Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse

disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII.- RESILIENCIA, SEGURIDAD URBANA Y RIESGOS.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

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

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

ARTÍCULO 9°.- La planeación, regulación del desarrollo urbano, el ordenamiento de territorio y la vivienda en el Estado, se normarán conforme a lo dispuesto por:

I.- Este Código;

II.- Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;

III.- El Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial;

IV.- Los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de vivienda;

V.- Las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas, lotes y predios autorizados;

VI.- Las delimitaciones de conurbación, de conservación y de mejoramiento;

VII.- Las constancias municipales de compatibilidad urbanística;

VIII.- Las resoluciones, criterios y normas que expidan las autoridades competentes;

IX.- Las autorizaciones, permisos, licencias, concesiones y constancias que expidan las autoridades competentes; y

X.- Las demás leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 10.- Son causas de utilidad pública:

I.- La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

II.- La ejecución o el cumplimiento de los programas que prevé este Código;

III.- La fundación, consolidación, conservación, mejoramiento, crecimiento, y protección de los centros de población, así como su densificación poblacional;

IV.- La ejecución de obras de infraestructura pública y equipamiento urbano, así como aquéllas para la prestación de servicios públicos;

V.- La prevención de riesgos, contingencias ambientales y urbanas, la delimitación y control de zonas de riesgo, así como de desastres por impactos adversos relativos al cambio climático;

VI.- La protección, conservación y restauración del patrimonio cultural urbano y arquitectónico y de las áreas y centros de población;

VII.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;

VIII.- La apertura, liga, ampliación y prolongación de carreteras, caminos, calles y vías públicas estatales y municipales;

IX.- La regularización de la tenencia de la tierra;

X.- La ejecución de las acciones de resiliencia;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XI.- El establecimiento, protección, ampliación, recuperación, mantenimiento y defensa de los espacios públicos;

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XII.- La fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y protección de aquellos que se dediquen a garantizar la seguridad alimentaria como: mercados, centrales de abasto y parques agroalimentarios; y

(ADICIONADA [N. DE E. REUBICADA], P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XIII.- Las previstas en la Ley y demás normatividad aplicable en la materia.

ARTÍCULO 11.- Cuando para el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano 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 las leyes aplicables.

ARTÍCULO 12.- Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar el uso, destino, reserva o provisión establecidos en los correspondientes programas de desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en este Código.

No surtirán efectos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas, lotes y predios que contravengan este Código y el Sistema Estatal.

Previo cumplimiento del procedimiento administrativo respectivo, los permisos, autorizaciones o licencias que transgredan lo establecido en este Código y los programas de desarrollo urbano previstos en el Sistema Estatal, no surtirán efecto.

ARTÍCULO 13.- Los notarios, corredores públicos y demás fedatarios públicos podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, dictámenes, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en este Código; mismas que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Asimismo, insertarán en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula en la que se hagan constar las obligaciones de respetar los programas, reglamentos, lineamientos y demás ordenamientos que deriven del mismo.

ARTÍCULO 14.- Cuando no se establezca plazo para la emisión de una resolución o realización de una actuación de autoridad, se estará a lo dispuesto por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 15.- El lenguaje empleado en el presente Código no genera ninguna distinción ni establece diferencias entre mujeres y hombres, por lo que las referencias o alusiones en la redacción hechas hacia un género representan a ambos sexos, sin discriminación alguna.

TÍTULO SEGUNDO

AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

CAPÍTULO I

Generalidades

ARTÍCULO 16.- La aplicación del Código corresponde a las autoridades estatales y municipales, así como a los organismos y órganos respectivos, quienes ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada, de conformidad con la Ley General y este Código.

ARTÍCULO 17.- La administración pública estatal y municipal ejercerán sus atribuciones de manera congruente con los objetivos y prioridades del Plan de Desarrollo del Estado y los Planes Municipales de Desarrollo, así como programas de desarrollo urbano a que se refiere este Código.

ARTÍCULO 18.- El Estado y los Municipios, para proveer el exacto cumplimiento de este Código, podrán expedir los reglamentos, bandos, ordenanzas, lineamientos y codificaciones necesarias para alcanzar los fines que prevé este ordenamiento.

CAPÍTULO II

Atribuciones del Estado

ARTÍCULO 19.- Son facultades del Titular del Ejecutivo Estatal las siguientes:

I.- Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

II.- Expedir los programas estatales previstos en el Código, sus modificaciones, actualizaciones y cancelación, así como ordenar su ejecución, control, revisión, evaluación y publicación;

III.- Expedir las disposiciones normativas correspondientes para el funcionamiento y organización de los órganos auxiliares en materia de su competencia y de conformidad a lo establecido en el presente Código;

IV.- Proponer la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos, de acuerdo a lo previsto en los programas estatales;

V.- Participar con los gobiernos estatales colindantes en la elaboración y ejecución de los programas regionales y de ordenación de las zonas conurbadas interestatales;

VI.- Celebrar convenios con la federación, otras entidades federativas, los Municipios y los sectores social y privado, para la programación, ejecución y regulación de las acciones, prestación de servicios públicos, obras, realización de acciones e inversiones concertadas relativas al desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

VII.- Presidir el Consejo Estatal, las Comisiones de Conurbación Intraestatales y el Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VIII.- Promover la fundación de nuevos centros de población, a partir de las propuestas que hagan la SEPLADE o los Municipios;

IX.- Acordar con los Municipios la transferencia de facultades estatales en materia urbana;

X.- Coordinar y concertar con los sectores público, social y privado el financiamiento de obras públicas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XI.- Promover ante el Ejecutivo Federal la expropiación de predios o la desincorporación de bienes inmuebles federales para desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra;

XII.- Proponer a los Municipios y en su caso al Congreso del Estado, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas lotes y predios, de acuerdo a lo previsto en los Programas Estatales a se refiere este Código;

XIII.- Otorgar, suspender, rescatar y revocar las concesiones y permisos que le corresponden, de acuerdo a lo previsto en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables, con el apoyo de la Dependencia o Entidad Estatal respectiva; y

XIV.- Ejercer las demás atribuciones que se le otorguen en este Código y otros ordenamientos en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 20.- La SEPLADE tendrá las atribuciones siguientes:

I.- Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este Código y la efectiva protección de los derechos humanos en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, y vivienda;

II.- Proponer al Gobernador iniciativas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

III.- Dar cumplimiento y seguimiento a directrices o acuerdos tomados por el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como del Consejo Estatal y demás Órganos, Organismos, Comités y Consejos previstos en este Código;

IV.- Formular los programas estatales previstos en este Código, así como administrar, vigilar y evaluar su cumplimiento, con la participación que en cada proceso corresponda a los Municipios y la sociedad, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles de planeación, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

V.- Participar, en la constitución y administración de reservas territoriales, dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento; así como en la protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VI.- Aplicar y ajustar los procesos de planeación a la estrategia nacional de ordenamiento territorial;

VII.- Gestionar y resolver sobre el derecho de preferencia que corresponda al Estado;

VIII.- Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de desarrollo urbano, incluyendo los de conurbaciones o zona metropolitanas;

IX.- Celebrar los convenios y contratos con los sectores público, social y privado para el debido ejercicio de sus atribuciones y ejecución de los programas de su competencia;

X.- Participar en las instancias de coordinación metropolitana y proveer a los órganos auxiliares, la información oportuna y veraz que le soliciten;

XI.- Denunciar ante la autoridad competente las acciones u omisiones que considere infracción o constitutiva de delito por violaciones a este Código;

XII.- Proponer al Titular del Ejecutivo Estatal los sistemas de financiamiento del ordenamiento territorial, del desarrollo urbano y el metropolitano, y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria;

XIII.- Recomendar al Titular del Ejecutivo Estatal, la fundación de centros de población, y el dictamen para la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que le sometan para su opinión los Municipios;

XIV.- Desempeñarse como Secretariado Técnico del Consejo Estatal y de las Comisiones de Conurbación Intraestatales y asumir la presidencia ante la ausencia del Titular del Ejecutivo Estatal, así como previo cumplimiento de los requisitos legales y técnicos, dictaminar los expedientes que les competa conocer a dicho Consejo y Comisiones;

XV.- Fungir como Secretariado Técnico dentro del Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado y en ausencia del Titular del Ejecutivo presidir el mismo;

XVI.- Fungir como miembro en los Consejos Municipales;

XVII.- Participar en el establecimiento de los criterios y lineamientos normativos para la delimitación territorial de zonas metropolitanas y conurbaciones;

XVIII.- Prevenir y evitar, de conformidad con los atlas de riesgo, la ocupación en zonas de alto riesgo;

XIX.- Aplicar, en coordinación con los Municipios, las medidas necesarias a que deban sujetarse los predios no urbanizables;

XX.- Autorizar, modificar y revocar los desarrollos inmobiliarios especiales, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie mayor a los 20,000 metros cuadrados;

XXI.- (DEROGADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

XXII.- Autorizar, en coordinación con el Municipio respectivo, el inicio de las obras de urbanización de los fraccionamientos y condominios autorizados por el Consejo Estatal, así como de los desarrollos inmobiliarios especiales que hubiera autorizado;

XXIII.- Autorizar, previa opinión del Municipio correspondiente, la modificación o extinción de los condominios que hubiera autorizado el Consejo Estatal;

XXIV.- Emitir opinión al Municipio, respecto de la solicitud para la autorización, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio;

XXV.- Autorizar, en coordinación con el Municipio, a los fraccionadores o promotores de condominio, la venta de lotes o predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, respecto de los fraccionamientos y condominios autorizados por el Consejo Estatal;

XXVI.- Emitir opinión a los Municipios, para que en su caso autoricen la subdivisión, relotificación y la edificación de inmuebles, conforme a lo previsto en este Código;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XXVII.- Tramitar en el Instituto Registral y Catastral, a petición de parte la inscripción de los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano, cuando estos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación federal y estatal;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XXVIII.- Realizar la inscripción de los programas estatales, de conurbación y metropolitanos en el Registro Estatal de Planeación, así como gestionar lo conducente en el Instituto Registral y Catastral;

XXIX.- Cuando el Municipio respectivo, hubiera celebrado convenio con el Titular del Ejecutivo del Estado, para que el Estado asuma la función de supervisar la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, efectuar esos trabajos por conducto de las unidades externas de supervisión;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XXX.- En coordinación con los Municipios, implementar y actualizar una acreditación para las y los asesores y/o consultores urbanos, que cumplan con las competencias laborales reconocidas por el ente certificador correspondiente, a fin de propiciar y facilitar que las fraccionadoras y promotoras, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XXXI.- Fomentar, en coordinación con el IVSOP y el Municipio, la ejecución de fraccionamientos y condominios económicos con vivienda digna; así como la construcción de viviendas para personas con discapacidad o grupos vulnerables;

XXXII.- Diseñar y coordinar con la participación que corresponda al IVSOP, la implementación del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano, el Ordenamiento Territorial y la Vivienda;

XXXIII.- Promover la adquisición de reservas territoriales por parte del Gobierno del Estado, en coordinación con el IVSOP, los organismos o fideicomisos estatales de

inversión y administración para el desarrollo económico y, en su caso, conjuntamente con los Municipios;

XXXIV.- Aplicar las limitaciones a la propiedad inmobiliaria que imponga este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXV.- Inventariar y clasificar en coordinación con los Municipios y el IVSOP, las áreas, lotes o predios aptos para constituirse en reservas territoriales, de conformidad a los usos y destinos del suelo señalados en los programas;

XXXVI.- Realizar los procedimientos de participación de los sectores social y privado en la formulación, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de desarrollo urbano;

XXXVII.- Controlar y evaluar, en coordinación con la Secretaría de Finanzas, los programas de inversión pública, en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, para que sean compatibles con los programas estatales;

XXXVIII.- Implementar y actualizar el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial, para inscribir los programas estatales, municipales y de conurbación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para su difusión, consulta pública, control y evaluación;

XXXIX.- Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones;

XL.- Establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana;

XLI.- Coordinadamente con las instancias federales, el IVSOP y los Municipios, intervenir en la prevención, control y regularización de los asentamientos humanos irregulares;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XLII.- Coordinarse con los Municipios, para implementar, operar y verificar en el ámbito de su competencia el expediente digital único, para la tramitación, autorización, ejecución y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLIII.- Asesorar, orientar e informar en coordinación con los Municipios, en su ámbito de competencia, a los habitantes de las colonias, barrios, fraccionamientos y condominios en sus problemas relativos a la prestación de servicios urbanos,

derivados del incumplimiento del presente Código, programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;

(ADICIONADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLIII BIS.- Solicitar a las autoridades la información relativa a la expedición, aplicación y revisión de los programas de desarrollo urbano previstos en este Código;

(ADICIONADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLIII TER.- Capacitar y certificar a las personas que pretendan desempeñarse como administradores de condominios;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLIV.- Conocer y dar trámite en coordinación, en su caso, con los Municipios a las denuncias populares que se le presenten con base a los (sic) dispuesto en lo dispuesto (sic) en este Código;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLV.- Mediar y conciliar cuando se le solicite, en coordinación, en su caso, con los Municipios, en su ámbito de competencia, en asuntos, conflictos y controversias entre colonos, adquirentes de lotes, predios y viviendas, condóminos, fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XLVI.- Celebrar los convenios y contratos con los sectores público, académico, social y privado para el debido ejercicio de sus atribuciones y ejecución de los programas de su competencia;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLVII.- Calificar las infracciones e imponer medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y que sean de su competencia, así como solicitar a las autoridades competentes la imposición de medidas de seguridad y sanciones administrativas, cuando considere que se incumplieron las disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial; y

XLVIII.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO III

Atribuciones de los Municipios

ARTÍCULO 21.- Corresponde a los Municipios en el ámbito de sus jurisdicciones, las atribuciones siguientes:

I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar y cancelar los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II.- Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

III.- Dar cumplimiento y seguimiento, a directrices o acuerdos tomados por el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Consejo Estatal y los Consejos o Comités Municipales;

IV.- Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas de desarrollo urbano de su competencia, propiciando en lo particular la participación de las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, así como llevar el registro de los programas e informar anualmente sobre la aplicación y ejecución de los mismos;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- Validar ante la SEPLADE, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus programas de desarrollo urbano, y en el supuesto de existir diferencia de criterios al respecto, solicitar se presente a la determinación del Consejo Estatal;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Obtenido el dictamen sobre la congruencia de sus programas de desarrollo urbano, gestionar su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Instituto Registral y Catastral;

VII.- Solicitar, a la autoridad federal, la incorporación de los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano;

VIII.- Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones;

IX.- Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
X.- Proponer al Congreso del Estado y previo dictamen de la SEPLADE, la fundación y, en su caso, desaparición de centros de población;

XI.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población;

XII.- Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos en los centros de población, y prestar los servicios públicos municipales en dichos centros;

XIII.- Gestionar y promover el financiamiento para la realización de los programas de alcance municipal;

XIV.- Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XV.- Aplicar los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables;

XVI.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, así como en la prevención y regulación de los asentamientos humanos irregulares llevando un registro de los mismos;

XVII.- Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XVIII.- Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y favorecer la resiliencia de los centros de población;

XIX.- Promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes;

XX.- Ejercer el derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, incluyendo el suelo urbano vacante, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacios públicos;

XXI.- Celebrar convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales, en sus procesos de planeación urbana, así como para el financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes, y para la prestación de servicios públicos municipales;

XXII.- Instalar el Consejo Municipal en los primeros dos meses de iniciar la administración del Municipio;

XXIII.- Controlar y vigilar el aprovechamiento del suelo en sus jurisdicciones territoriales;

XXIV.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas que se realicen en su Municipio, salvo las que éste Código otorgue a otras instancias;

XXV.- Expedir las constancias municipales e informes de compatibilidad urbanística;

XXVI.- Otorgar autorizaciones, licencias y permisos para la construcción, reconstrucción, remodelación, ampliación, demolición de inmuebles y obras de urbanización o para realizar obras o utilizar la vía pública;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XXVII.- Autorizar la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, previa opinión de la SEPLADE, excepto en el caso de desarrollos de hasta 10 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas que no requieran obras de urbanización, en cuyo caso la autorización podrá ser otorgada directamente por el Municipio, sin necesidad de dicha opinión.

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XXVIII.- Autorizar los desarrollos inmobiliarios especiales, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados, previa opinión de la SEPLADE;

XXIX.- Autorizar el calendario o programa de obras de urbanización y en su caso de la infraestructura y equipamiento sustituido por áreas de donación municipal, respecto de los proyectos autorizados de su parte, determinando la temporalidad para su ejecución, de acuerdo a la superficie y las implicaciones del proyecto correspondiente;

XXX.- Autorizar el inicio de las obras de urbanización de los condominios y subdivisiones autorizados de su parte;

XXXI.- Autorizar la venta de predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, respecto de los condominios autorizados por él mismo;

XXXII.- Expedir y revocar los permisos para las urbanizaciones cerradas;

XXXIII.- Emitir las licencias y permisos para la colocación y retiro de anuncios, del mobiliario urbano, y regular, controlar y propiciar el mejoramiento de la imagen urbana en los centros de población;

XXXIV.- Autorizar las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de áreas y predios;

XXXV.- Normar y autorizar la nomenclatura o toponimia para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, fraccionamientos y todo lugar público susceptible de asignarle una designación o nombre, así como los números oficiales que le correspondan a los inmuebles;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XXXVI.- Emitir opinión sobre la autorización, modificación, extinción y revocación de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, que le correspondan al Consejo Estatal o la SEPLADE;

XXXVII.- Determinar y recibir en escritura pública las áreas, lotes o predios que conforme a este Código deberán donar al Municipio los fraccionadores y promotores o en su caso, la dotación de equipamiento urbano e infraestructura en las áreas de donación municipales, así como las vialidades públicas;

XXXVIII.- Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación que le otorguen los fraccionadores y promotores, conforme a lo establecido en este Código;

XXXIX.- Verificar que los fraccionadores y promotores, cumplan con las obligaciones que les correspondan conforme al Código y las autorizaciones respectivas;

XL.- Por conducto de las unidades externas de supervisión, verificar y constatar que la ejecución de las obras de urbanización, sean compatibles con el proyecto autorizado, la calidad de los materiales y trabajos realizados en las mismas y en obras de edificación, así como el avance de éstas en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones. Adicionalmente a lo anterior y de manera aleatoria supervisar directamente y con su personal los trabajos de verificación que efectúen las unidades externas de supervisión.

XLI.- Expedir los dictámenes técnico jurídicos, respecto de la ejecución de las obras de urbanización por parte de los fraccionadores y promotores, en cuanto a la compatibilidad del proyecto autorizado y la calidad de los materiales y obras, así como la integración del expediente en lo referente a las obligaciones de los desarrolladores;

XLII.- Municipalizar los fraccionamientos o subdivisiones, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes;

XLIII.- Verificar que los fraccionadores y promotores cumplan con las obligaciones que les correspondan conforme al Código y a las condiciones de la autorización de sus desarrollos;

XLIV.- Llevar el registro de los barrios, colonias, fraccionamientos y condominios, así como de las asociaciones que sus habitantes integren;

XLV.- Elaborar y aplicar los atlas de riesgos;

XLVI.- Conocer y dar trámite a las denuncias populares que se le presenten;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XLVII.- Mediar y conciliar cuando se les solicite, en coordinación en su caso con la SEPLADE, en asuntos, conflictos y controversias entre colonos, adquirentes de lotes, predios y viviendas, condóminos, fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XLVIII.- Coordinarse con la SEPLADE, para implementar, integrar y operar en el ámbito de su competencia el expediente digital único, para la tramitación, autorización, ejecución y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XLIX.- En coordinación con la SEPLADE, implementar y actualizar una certificación para los asesores y/o consultores urbanos, a fin de propiciar y facilitar que los fraccionadores y promotores, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

L.- Celebrar convenios de asociación con otros Municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

LI.- Calificar las infracciones e imponer medidas de seguridad y sanciones que establece este Código y que sean de su competencia; y

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
LII.- Asesorar, orientar e informar en coordinación con la SEPLADE, en su ámbito de competencia, a los habitantes de las colonias, barrios, fraccionamientos y condominios en sus problemas relativos a la prestación de servicios urbanos, derivados del incumplimiento del presente Código, programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;

(ADICIONADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

LIII.- Conocer y dar trámite en coordinación, en su caso, con la SEPLADE a las denuncias populares que se le presenten con base a los (sic) dispuesto en lo dispuesto (sic) en este Código; y

(ADICIONADA [N. DE E. REUBICADA], P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
LIV.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO IV

Organismos y Órganos de Deliberación y Auxiliares

Sección Primera

Consejo Estatal

ARTÍCULO 22.- El Consejo Estatal es un órgano público de consulta, coordinación, apoyo técnico, decisión y de participación ciudadana en materia de planeación urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, el cual funcionará permanentemente en la capital del Estado con jurisdicción en todo el Estado.

ARTÍCULO 23.- El Consejo Estatal se integra por los miembros permanentes con voz y voto, que son los siguientes:

I.- Un Presidente, quien será el Titular del Poder Ejecutivo del Estado;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Un Secretario Técnico, quien será la persona titular de la SEPLADE;

III.- Las personas titulares de las presidencias municipales en el Estado, o en su ausencia, la persona titular de la Secretaría Municipal, cuando se analicen asuntos de su competencia.

IV.- Las personas titulares de las siguientes dependencias y entidades de la administración pública estatal:

a).- SOP;

b).- SSMAA;

c).- IVSOP;

d).- La Coordinación General de Movilidad;

e).- INAGUA;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
f).- El Instituto Registral y Catastral; y

g).- El Registro Público;

V.- Se invitará a un representante de las siguientes dependencias y entidades de la administración pública federal:

a).- Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano;

b).- Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes;

c).- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;

d).- Comisión Nacional del Agua;

e).- Comisión Federal de Electricidad; y

f).- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

VI.- El diputado presidente de la Comisión de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Congreso del Estado;

VII.- Un representante de la Benemérita Universidad Autónoma de Aguascalientes;

VIII.- Del sector privado:

a).- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Aguascalientes;

b).- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, Delegación Aguascalientes;

c).- Colegio de Arquitectos del Estado;

d).- Colegio de Ingenieros Civiles del Estado;

e).- Colegio de Urbanistas del Estado; y

f).- Colegio de Notarios del Estado.

ARTÍCULO 24.- El Consejo Estatal en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Proponer reglas, lineamientos, programas, estudios y acciones específicas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

II.- Opinar sobre los proyectos de programas estatales y municipales en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda y determinar en su caso su congruencia cuando le sea solicitada;

III.- Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas en la materia;

IV.- Evaluar y opinar sobre obras de infraestructura y equipamiento urbano que se sometan a su consideración;

V.- Autorizar, modificar y revocar, el fraccionamiento de predios;

VI.- Autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie mayor a los 20,000 metros cuadrados o 100 o más predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas;

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

VIII.- Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas;

IX.- Proponer la realización de estudios e investigaciones en la materia y recomendar a las autoridades competentes la realización de evaluaciones a programas prioritarios;

X.- Promover la celebración de convenios de coordinación y colaboración;

XI.- Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación;

XII.- Crear, para asesoramiento y apoyo, los grupos técnicos o sub-consejos que sean necesarios;

XIII.- Proponer criterios para simplificar los procedimientos de expedición de autorizaciones, permisos y licencias;

XIV.- Analizar y opinar sobre las propuestas para la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano e industrial y la infraestructura y el equipamiento urbano;

XV.- Analizar y proponer las acciones necesarias para evitar la proliferación de los asentamientos humanos irregulares en el Estado, así como dictaminar su regularización en términos del presente Código;

XVI.- Decidir en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando exista diferencia de criterios, en cuanto al tratamiento y/o resolución de un asunto estatal y/o municipal en materia de desarrollo urbano, entre las autoridades y organismos auxiliares que contempla éste Código;

XVII.- Expedir lineamientos generales de política urbana, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio en el Estado;

XVIII.- Expedir lineamientos generales sobre fraccionamientos, relotificación, subdivisión y fusión de predios, así como para la constitución de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XIX.- Coordinar y concertar acciones, obras y servicios entre los sectores público, social y privado para fomentar la vivienda en el Estado;

XX.- Proponer lineamientos generales de política de vivienda para el Estado;

XXI.- Opinar sobre los proyectos de programas de vivienda que le sometan las autoridades competentes y proponer su actualización, adecuación o cancelación;

XXII.- La vigilancia del buen funcionamiento del Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el ordenamiento del territorio, el desarrollo urbano y la vivienda;

XXIII.- Analizar las propuestas para la constitución de reservas territoriales para todo tipo de vivienda;

XXIV.- Fomentar la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de la vivienda;

XXV.- Coordinar y concertar acciones, obras y servicios entre los sectores público, social y privado para fomentar la regularización de la tenencia de la tierra y la ocupación de reservas de crecimiento ejidal;

XXVI.- Proponer lineamientos generales para la regularización de la tenencia de la tierra en el Estado;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XXVII.- Llevar a cabo convocatorias o programas, así como celebrar los contratos o convenios que sean necesarios para lograr los fines de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana;

(REFORMADA, P.O. 27 DE MAYO DE 2024)
XXVIII.- Proponer normas y criterios generales para homologar y simplificar los procedimientos y criterios de regularización de la tenencia de la tierra;

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 27 DE MAYO DE 2024)
XXIX. Emitir lineamientos generales que promuevan y fortalezcan el diseño, la elaboración de políticas y acciones de mitigación de las emisiones de carbono, para el fortalecimiento y desarrollo de infraestructura que permita la transición a la electromovilidad.

Para ello podrán aprobar planes y programas de desarrollo urbano en materia de electromovilidad que contemplen las medidas necesarias para que establecimientos públicos y propiedades privadas con las características que ahí se determinen, cuenten con las instalaciones necesarias para el establecimiento de centros de carga eléctrica para la movilidad en observancia a las especificaciones técnicas dadas por las autoridades federales; y

(ADICIONADA [N. DE E. REUBICADA], P.O. 27 DE MAYO DE 2024)
XXX.- Las demás que le señalen este Código y que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 25.- Cada integrante del Consejo Estatal designará un suplente por escrito, que lo suplirá en sus inasistencias, deberá de ser del nivel jerárquico inmediato inferior con la capacidad de decisión y de análisis sobre los asuntos que se presentan en el Consejo Estatal. ... (sic)

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En los casos en que el titular de la SEPLADE, supla al Gobernador del Estado como presidente del Consejo Estatal, fungirá como Secretario Técnico la persona titular de la Dirección General de la SEPLADE, que establezca el Reglamento del Consejo Estatal o quien designe el Titular de esa dependencia estatal.

ARTÍCULO 26.- El Presidente del Consejo a través del Secretario Técnico podrá invitar a las sesiones, con voz, pero sin voto, a los participantes que considere conveniente.

ARTÍCULO 27.- Las decisiones del Consejo Estatal se tomarán por mayoría de votos de los miembros permanentes asistentes.

El presidente del Consejo Estatal tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 28.- El Consejo Estatal sesionará mensualmente de manera ordinaria, salvo que no haya asuntos a tratar. Para sesionar válidamente se requiere la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. El Secretario Técnico del Consejo, citará a sus miembros, informando el orden del día con un mínimo de tres días hábiles de anticipación a la sesión respectiva.

ARTÍCULO 29.- El reglamento interior que para el efecto expida el Presidente del Consejo Estatal, regulará la organización, funcionamiento y atribuciones de la misma, con base en lo que establece este ordenamiento.

Los sub-consejos del Consejo Estatal, serán órganos de opinión y no de decisión, y por tanto sus manifestaciones, observaciones y opiniones adquirirán la calidad de obligatorias, solo en caso de ser aprobadas o ratificadas por el Consejo Estatal.

Sección Segunda

Consejo Municipal

ARTÍCULO 30.- Los consejos municipales son órganos auxiliares de la autoridad municipal, con carácter honorífico y su función primordial será asesorar y apoyar en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda.

ARTÍCULO 31.- Los consejos municipales, funcionarán permanentemente y de manera mensual, teniendo su sede en las cabeceras municipales, y se integrarán por los siguientes miembros permanentes con voz y voto:

I.- Un Presidente, quien será el Presidente Municipal;

II.- Un Secretario Técnico, quien será el titular de la Secretaría Municipal;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Un representante de la SEPLADE;

IV.- Un representante del Instituto Municipal de Planeación o del área encargada de la planeación municipal en caso de no contar con el primero;

V.- Un representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Federal; y

VI.- Un representante de cada una de las cámaras, colegios, asociaciones u organizaciones del sector privado y social, que a juicio del Presidente del Consejo deban integrarse al mismo, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Municipio.

Por cada miembro propietario se designará un suplente que lo sustituirá en sus inasistencias. El desempeño del cargo será honorífico.

ARTÍCULO 32.- Los consejos municipales además de las atribuciones que le otorgue la reglamentación municipal, tendrán las funciones siguientes:

I.- Asesorar y apoyar a los Municipios, en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como opinar respecto de los programas municipales de desarrollo urbano, promoviendo la participación de los sectores público, social y privado;

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

III.- Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario en los centros de población;

IV.- Proponer a las autoridades municipales la creación de nuevos servicios públicos o conservación y mejoramiento de los ya existentes, propiciando las condiciones para hacerlo en su caso a través del mecanismo de obras por cooperación;

V.- Opinar sobre los estudios técnicos para llevar a cabo obras o servicios municipales o intermunicipales, con la cooperación o contribución económica de los particulares;

VI.- Opinar sobre las bases de las convocatorias de concurso para la contratación de obras y servicios en los Municipios, que vayan a ser realizados bajo los sistemas de cooperación o imposición fiscal; y

VII.- Las demás que le señalen este Código.

ARTÍCULO 33.- El Presidente del Consejo Municipal, considerando la naturaleza del asunto o tema a tratar, podrá invitar a las sesiones, con voz, pero sin voto, a los participantes que considere conveniente.

ARTÍCULO 34.- El Secretario Técnico del Consejo Municipal citará a sus miembros permanentes, informándoles sobre el orden del día con un mínimo de 3 días hábiles de anticipación.

Las decisiones del Consejo Municipal se tomarán por mayoría de votos de los asistentes. El Presidente del Consejo tendrá voto de calidad, en caso de empate.

El acta de la sesión del Consejo Municipal, deberá ser suscrita por su Presidente y Secretario Técnico, la cual se formulará y sustentará conforme a lo determinado por ese Consejo, dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles posteriores a la celebración de la sesión correspondiente.

ARTÍCULO 35.- El reglamento interior que para el efecto expida el Presidente del Consejo, señalará la organización y funcionamiento interno del mismo, con base en las determinaciones establecidas en este ordenamiento.

El Consejo Municipal, sub-consejos, Comités y subcomités y demás instancias auxiliares del Municipio, serán órganos de opinión y no de decisión, y por tanto sus manifestaciones, observaciones y opiniones adquirirán la calidad de obligatorias, solo en caso de ser aprobadas o ratificadas por las autoridades municipales correspondientes.

ARTÍCULO 36.- Los consejos municipales coordinarán sus acciones con el Consejo Estatal, el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Aguascalientes y las comisiones de planeación para el desarrollo municipal.

Sección Tercera

Comisiones Metropolitanas y de Conurbación Intraestatales

ARTÍCULO 37.- Una vez declarada por convenio una zona de conurbación intraestatal en los términos de este Código, se integrará una Comisión Metropolitana y de Conurbación, con carácter permanente, que funcionará como órgano auxiliar en la coordinación institucional y de concertación de acciones, obras e inversiones con los sectores público, social y privado para promover la ejecución, control y evaluación del Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana.

ARTÍCULO 38.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación se integrarán por:

I.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, quien las presidirá;

II.- Los Presidentes de los Municipios del Estado involucrados en la zona conurbada y metropolitana respectiva;

III.- Un Secretario Técnico, que será el Secretario de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;

IV.- Los representantes de dependencias y entidades de la administración pública federal, involucrados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;

V.- Un diputado integrante de la Comisión de Fortalecimiento Municipal, Desarrollo Metropolitano y Zonas Conurbadas del H. Congreso del Estado; y

VI.- Los representantes de las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatal y municipales, y de los sectores social y privado, involucrados en el ordenamiento del territorio, asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, que a juicio de los presidentes de las comisiones tengan relación con la zona conurbada y metropolitana respectiva.

Por cada representante propietario se designará por escrito un suplente que los sustituirá en sus inasistencias. El desempeño de los cargos es honorífico.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En los casos en que el titular de la SEPLADE supla al Gobernador del Estado como Presidente de la Comisión Metropolitana y de Conurbación, fungirá como Secretario Técnico la persona titular de la Dirección General de la SEPLADE que establezca el Reglamento de esa Comisión o quien designe el Titular de esa dependencia estatal.

ARTÍCULO 39.- Por cada representante propietario se designará un suplente que los sustituirá en sus inasistencias. El desempeño de los cargos es honorífico.

ARTÍCULO 40.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación en cuanto a su organización y funcionamiento interno, se regirán conforme a los dispuesto en su reglamento interior y cuya propuesta corresponderá al Presidente de las mismas.

ARTÍCULO 41.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia como mínimo de más de la mitad de sus integrantes, las cuales podrán ser de manera presencial o virtual siempre que se justifique la causa para su celebración.

Las decisiones de las comisiones se tomarán por mayoría de votos; los presidentes de las comisiones tendrán voto de calidad en caso de empate.

ARTÍCULO 42.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación tendrán las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar, aprobar, modificar, actualizar, implementar, evaluar y en su caso cancelar el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana y sus derivados;

II.- Vigilar el cumplimiento de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Instruir al Secretario Técnico de las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación, para que gestione la publicación en el Periódico Oficial del Estado y la inscripción de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana en el Instituto Registral y Catastral y en el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial y municipales respectivos;

IV.- Participar en la elaboración de los programas subregionales de las zonas conurbadas, parciales o sectoriales, cuyo espacio de aplicación esté comprendido dentro del territorio de la zona conurbada, así como sus proyectos de modificación;

V.- Proponer proyectos urbanos específicos de alcance metropolitano, no previstos en el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana y cuya ejecución implique modificaciones al propio programa;

VI.- Dictaminar previa solicitud expresa del Municipio correspondiente, los lineamientos a que deben sujetarse la apertura, modificación, prolongación, ampliación, integración y mejoramiento de las vías públicas de carácter secundario y de mayor jerarquía;

VII.- Gestionar ante las autoridades municipales, estatales y en su caso federales, el cumplimiento, en el ámbito de su competencia, de las decisiones que se hayan tomado en las comisiones;

VIII.- Opinar sobre las obras de equipamiento e infraestructura urbana, que por su importancia deban conocer las comisiones, a criterio de los miembros de la misma;

IX.- Proponer el criterio o resolución, cuando entre los gobiernos estatal y municipales exista diferencia de opinión, en cuanto al tratamiento de un asunto en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos en la zona conurbada y metropolitana;

X.- Proponer la celebración de convenios de coordinación y colaboración entre el Gobierno del Estado y los municipios, para la adecuada dotación de infraestructura, equipamiento urbano y prestación de servicios públicos en la zona respectiva;

XI.- Analizar las observaciones o proposiciones que les formule la comunidad respecto al desarrollo urbano de la zona conurbada y metropolitana;

XII.- Analizar la propuesta del reglamento interior de la Comisión que les presente su Presidente y en su caso aprobarlo o modificarlo; y

XIII.- Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 43.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación interestatales que se constituyan, se integrarán y funcionarán con base en lo dispuesto en la Ley General y en el convenio que para tal efecto celebren la Federación, los Estados y Municipios involucrados en la zona conurbada respectiva.

ARTÍCULO 44.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación podrán convenir la creación de una subcomisión de desarrollo metropolitano, a efecto de coordinar las acciones, obras e inversiones que se deriven del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana respectiva.

ARTÍCULO 45.- Una vez que se hayan celebrado el convenio de coordinación metropolitano y de conurbación, las comisiones respectivas serán los entes que coordinarán las acciones que correspondan a la planeación y gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana y conurbada.

La planeación y la gestión del desarrollo urbano de la zona metropolitana se sujetarán a lo siguiente:

I.- Participarán de manera conjunta y coordinada el Estado y los Municipios involucrados;

II.- Las acciones, inversiones, obras y servicios que se convengan serán obligatorias para el Estado y los Municipios y dado a su carácter intermunicipal, las mismas deberán ser consideradas en la elaboración y actualización de sus respectivos programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Para la coordinación y ejecución de los distintos proyectos, obras, acciones, servicios e inversiones convenidas, se deberán constituir grupos interdisciplinarios integrados por el Estado y los Municipios involucrados, mismos que serán coordinados por la SEPLADE. Dichos grupos deberán informar periódicamente respecto de sus actividades a la Comisión Metropolitana y de Conurbación respectiva por conducto de su Secretario Técnico.

ARTÍCULO 46.- La Comisión Metropolitana y de Conurbación respectiva, promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas.

Sección Cuarta

Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado

ARTÍCULO 47.- El Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado, tiene por objeto analizar y estudiar el origen y las causas de las fallas geológicas y el agrietamiento del suelo en el territorio del Estado, con la finalidad de que dichos estudios deriven en la propuesta de programas y acciones multisectoriales para disminuir el impacto social y urbanístico de dichos fenómenos y lograr la convivencia plena.

ARTÍCULO 48.- El Comité Interinstitucional de Fallas y Grietas Geológicas en el Estado estará integrado por instituciones de los tres órdenes de gobierno y deberá contar con la representación social y privada en el Estado.

Su organización, integración y funcionamiento se regulará a través de la normatividad que para tal efecto expida el Titular del Poder Ejecutivo del Estado.

(DEROGADO CON LOS ARTÍCULOS QUE LO INTEGRAN, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
CAPÍTULO V

Procuraduría Estatal del Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 49.- (DEROGADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

ARTÍCULO 50.- (DEROGADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

TÍTULO TERCERO

SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 51.- La planeación del desarrollo urbano y de los asentamientos humanos, como un proceso congruente de ordenación y regulación de los mismos, constituye la base de las acciones, obras y servicios a realizarse para alcanzar el desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el Estado.

La planeación del desarrollo urbano y del ordenamiento del territorio, en los órdenes estatal y municipales, así como de centros de población y de zonas conurbadas y metropolitanas, forma parte de la planeación del desarrollo integral, como una política sectorial prioritaria, que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, con base en lo previsto en la Ley General, Ley de Planeación y en la legislación que rige esta materia.

ARTÍCULO 52.- Los programas a que se refiere este Código se sujetarán a lo que determine el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y a los lineamientos generales que determine la estrategia nacional de ordenamiento territorial.

Su realización y contenido se regirá por lo que establece la Ley General y la normatividad que de ella emane, así como de las disposiciones de este Código y de la normatividad estatal y municipal aplicable.

ARTÍCULO 53.- Los programas que prevé este Código conforman el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, congruente entre sí, y que se sujeta al orden jerárquico que se determina por su ámbito territorial. Tendrán prioridad los programas que determinen a menor escala y con mayor detalle los usos y destinos del suelo, estructura vial, restricciones y características de ocupación, siempre y cuando exista congruencia con los de mayor jerarquía.

En caso de contradicción, las disposiciones de este Código prevalecerán sobre las disposiciones de los programas y reglamentos estatales y municipales.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 54.- Para cumplir con los objetivos del Sistema Estatal de Planeación Democrática, debe existir congruencia entre los diversos programas estatales y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, correspondiendo al Consejo Estatal y la SEPLADE, constatar que, al formularse los diversos instrumentos de planeación señalados, se observen las disposiciones y objetivos del referido Sistema, así como el que no se modifiquen las tendencias naturales de crecimiento de los centros de población.

ARTÍCULO 55.- Al formular los programas estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, se deberán considerar los elementos siguientes:

I.- Los lineamientos generales de articulación y congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial, y

II.- El análisis y congruencia territorial con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos y de otros programas sectoriales que incidan en el territorio estatal.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 56.- Los programas de desarrollo urbano que prevé este Código, pueden ser consultados por los particulares, ya sea de forma física en las oficinas de la SEPLADE y de los Municipios o a través de sitios electrónicos o página web que para el efecto se habiliten, cumpliéndose la legislación en materia de información y transparencia.

En caso de que se soliciten impresiones de los programas o de planos que conforman los mismos, se otorgarán previo pago de derechos que determine la ley de ingresos correspondiente.

CAPÍTULO II

Integración del Sistema

ARTÍCULO 57.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a través del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana, el cual se compone de los siguientes programas:

I.- BÁSICOS:

a).- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

b).- Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

c).- El Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Zona Metropolitana;

d).- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y

e).- Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

II.- DERIVADOS:

a).- El Programa Interestatal Regional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

b).- Los Programas Subregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

c).- Los Programas de Desarrollo Urbano de Zona Conurbada Interestatal;

d).- Los Programas de Desarrollo Urbano de Zona Conurbada Intraestatal;

e).- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;

f).- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano; y

g).- Los Esquemas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

ARTÍCULO 58.- Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Básicos, son aquellos que establece la Ley General y la Ley de Planeación como indispensables para la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado.

Los Programas Derivados, son aquellos que se desprenden de los básicos y tienen como finalidad regular un área o sector del desarrollo urbano con un mayor detalle físico o técnico.

ARTÍCULO 59.- Los Programas Básicos y Derivados que integran el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana, serán congruentes en lo conducente, con los planes y programas que expida el Gobierno Federal, con base en la Ley General y la Ley de Planeación.

Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que prevé este Código se desprenderán del Plan de Largo Plazo para el Desarrollo del Estado, el Plan Estatal de Desarrollo y de los planes municipales de desarrollo, según corresponda en cada caso.

ARTÍCULO 60.- Los programas del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana previstos en este Código, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica y de contenido para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa; dichos elementos como mínimo deberán comprender:

I.- INTRODUCCIÓN: contendrá los antecedentes, exposición de motivos, justificación, visión, descripción general del documento, aspectos metodológicos, conceptuales, así como su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables;

II.- BASE JURÍDICA: señalará los fundamentos legales para la expedición del respectivo Programa o Esquema, así como establecerá a detalle el procedimiento jurídico para su formalización, aprobación, modificación, actualización o cancelación.

III.- DIAGNÓSTICO: en el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos socioeconómicos, de ordenamiento del territorio, físicos, ambientales, demográficos, de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda;

IV.- BASE ESTRATÉGICA DE INTERVENCIÓN: contendrá la determinación de los procesos, acciones, mecanismos o bases necesarias para fomentar el mejoramiento de indicadores, la operatividad del programa y la consecución de la visión general en el horizonte de planeación estimado, debiendo comprender:

a).- Estrategia General: que marcará el propósito central que se pretende alcanzar con la ejecución del programa;

b).- Objetivos Sectoriales: desprendidos de la estrategia general, contendrán por bloque temático, las acciones que buscan mitigar la problemática detectada en el diagnóstico; y

c).- Estrategias: en las que se establecerán de manera más puntal las directrices a implementar, así como las líneas de acción que permitirán concretar la estrategia, deberá estar compuesta de acciones concretas que deberán proponer temporalidad (corto, mediano y/o largo plazo), indicadores de cumplimiento y/o evolución de la acción, así como la corresponsabilidad sectorial de ejecución para cada acción propuesta donde se indicará el responsable o corresponsables de su ejecución.

Cada acción propuesta deberá ser vinculada a través de un Código con la estrategia general, objetivo sectorial y estrategia de la cual se desprende, a manera de que se le pueda dar seguimiento puntual en los procesos de evaluación del programa.

Se deberán señalar las acciones que se considerarán como proyectos estratégicos, las cuales se deberán de ejecutar de manera prioritaria.

V.- BASE OPERATIVA DEL PROGRAMA: que contendrá de manera detallada aquellas estrategias que por su naturaleza dotan de operatividad al programa, por lo cual deberán ser desarrolladas de manera particular llegando a plantear principios, criterios, consideraciones, esquemas, lineamientos, o condicionantes que en materia permitan su realización.

Según el programa y nivel de escala del que se trate, las tablas de compatibilidad y control de uso de suelo deberán detallarse en este apartado, así como la zonificación primaria y secundaria correspondiente.

VI.- BASES Y CRITERIOS DE IMPLEMENTACIÓN: las cuales deberán contener:

a).- Bases Financiero-Programáticas. En las que se analizarán los mecanismos e instrumentos para obtener los recursos financieros y presupuestales disponibles o proyectados para alcanzar los objetivos y metas; así como las prioridades del gasto público y la inversión privada;

b).- Instrumentos de Política;

c).- Mecanismos de Ejecución y Control;

d).- Mecanismos de Monitoreo y Evaluación;

e).- Mecanismos de Participación Ciudadana; y

f).- Estructura de Organización, Coordinación y Concertación, para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización, modificación del programa, y la participación de los sectores público, social y privado.

VII.- Anexos: apartado que contendrá el glosario técnico, los índices de gráficos, tablas, imágenes y demás elementos de soporte para el programa.

VIII.- Disposiciones transitorias y directorio de participantes en la elaboración del Programa.

IX.- Los programas deberán poseer un acervo digital, dentro del cual se estructure un Sistema de Información Geográfica que contenga los archivos en formato shape, con proyección WGS_1984_UTM_ZONE 13 N, imágenes, bases de datos y proyectos finales de la cartografía elaborada para cada una de las etapas que dieron forma al programa.

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

ARTÍCULO 61.- Los programas previstos en este Código cuya finalidad y alcances, además del desarrollo urbano sea el ordenamiento territorial, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica y de contenido para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa, estando integrados por las siguientes fases y elementos:

a).- FASE I: Introducción y Base Jurídica. Contendrá los antecedentes, justificación, visión, descripción general del documento, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales, así como, su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables; de igual forma se incluirá la base de sustento jurídico para el instrumento de planeación y descripción detallada del proceso para su formalización jurídica, conforme a lo dispuesto en este Código.

b).- FASE II: Caracterización y Análisis. Etapa donde se presenta una perspectiva de la situación actual que guarda la ocupación y uso del territorio, a través de la descripción y agrupación de los siguientes subsistemas: Subsistema Natural; Subsistema Social; Subsistema de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y Subsistema Económico.

c).- FASE III: Diagnóstico Territorial. Etapa que contendrá la descripción y análisis de la situación actual y las tendencias estructurales del Sistema Territorial, su funcionamiento desde la perspectiva de las interrelaciones e interacciones existentes como la potencialidad, la disponibilidad y la calidad de los recursos naturales y las condiciones en que se encuentran; lo anterior a través de la definición de Unidades de Análisis Territorial que permitan realizar un análisis del entorno regional en cuanto a las relaciones de procesos físico-bióticos, económico–productivos, sociodemográficos, urbano-regionales, políticoorganizativo e histórico cultural. Se deberá considerar el análisis de la vulnerabilidad territorial, las aptitudes del territorio y los conflictos territoriales que permitan integrar un diagnóstico territorial integral;

d).- FASE IV: Prospectiva. Etapa cuyo objetivo es la determinación de la evolución de los procesos sistémicos en el territorio, reconociendo los efectos sinérgicos de las variables en el devenir de los mismos en horizontes de tiempo determinados.

Se generarán escenarios que permitan una evaluación del comportamiento actual y futuro de la aptitud territorial de los diferentes sectores, al proyectar el comportamiento de los atributos requeridos por cada sector para el desarrollo de sus actividades, evaluar los cambios de distribución sectorial óptima en el territorio en un futuro determinado y, a su vez, evaluar la evolución de los conflictos territoriales;

e).- FASE V: Modelo de Ocupación Territorial. Etapa en la que se definen a los criterios bajo los cuales será ocupado y aprovechado el territorio con la finalidad de solucionar y mitigar los conflictos territoriales identificados en las anteriores etapas. Para la determinación del Modelo de Ocupación Territorial se deberán determinar las unidades de gestión territorial (UGT) e identificar los actores territoriales y definir las políticas, lineamientos territoriales, metas y proyectos territoriales estratégicos para cada Unidad de Gestión Territorial;

f).- FASE VI: Instrumentación, monitoreo, evaluación y seguimiento. Etapa donde se definirán los mecanismos, acciones, temporalidades y actores partícipes de los procesos de instrumentación, monitoreo, evaluación y seguimiento del Programa.

ARTÍCULO 62.- Dentro de la elaboración de los programas integrantes del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana, se deberá tener en cuenta la participación ciudadana, a través de mecanismos de inclusión, difusión y procesamiento de las inquietudes y necesidades de la población en las diferentes etapas de consolidación del instrumento de planeación, considerando aquello que en materia venga señalado a nivel estatal y federal.

ARTÍCULO 63.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas, relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, a través de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, tendientes a optimizar el funcionamiento y organización de las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, estableciendo en general las estrategias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en la Entidad.

ARTÍCULO 64.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, contendrá además de los elementos básicos a que se refiere este Código, lo siguiente:

I.- Los mecanismos de congruencia del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan de Largo Plazo para el Desarrollo del Estado, el Plan Estatal de Desarrollo, del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Estatal; así como, de otros programas expedidos por los Gobiernos Federal y Estatal; y

II.- La estrategia general del ordenamiento territorial y desarrollo urbano a nivel estatal, que deberá incluir, cuando menos:

a).- El ordenamiento estatal del territorio, se comprende:

1.- El Sistema Estatal de Centros de Población;

2.- Las áreas geográficas y sectores prioritarios; y

3.- El patrón de distribución general de la población, de las actividades económicas y de los servicios en el territorio estatal.

b).- Las acciones y elementos siguientes:

1.- La determinación de espacios para la fundación de los centros de población;

2.- Los criterios y lineamientos generales para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

3.- La infraestructura básica necesaria para la realización de la estructuración urbana y para el desarrollo urbano de los centros de población;

4.- El equipamiento urbano regional, subregional y metropolitano; y

5.- Los servicios públicos fundamentales.

c).- La clasificación básica de las aptitudes del suelo en el territorio del Estado;

d).- La orientación general para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

e).- Las necesidades generales que en materia de desarrollo urbano planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población;

f).- Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

g).- Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en los centros de población;

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

i).- Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio, la industria, el comercio y los servicios, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades; y

j).- Los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 65.- Corresponde a la SEPLADE, la coordinación para la elaboración, modificación o actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, bajo el siguiente procedimiento:

I.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrá los elementos específicos y el contenido que establece este Código, en su caso la Ley de Planeación, así como su Reglamento.

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- La SEPLADE elaborará el proyecto, modificación o actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con base en el análisis, caracterización y aptitud del suelo y del territorio, bajo criterios de sustentabilidad y tomando en consideración los aspectos económicos, ambientales, sociales y urbanos como líneas generales de estrategia; utilizando para ello, una metodología de planeación prospectiva, en la que se garantice la participación social. El programa tendrá una visión que deberá coincidir en temporalidad con la planteada en el Plan de Largo Plazo.

III.- En su elaboración, los Municipios del Estado tendrán la intervención que les competa de conformidad a sus atribuciones en materia de planeación, especialmente del suelo y la autorización de los usos y destinos del mismo, conforme a sus atribuciones constitucionales y a los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
IV.- La SEPLADE se coordinará con las dependencias del orden federal, estatal y municipal necesarias, a efecto de contar con la participación que corresponda a esas dependencias de conformidad con lo dispuesto en la Ley General y la Ley de Planeación y su Reglamento; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- Para la elaboración, actualización o modificación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la SEPLADE se apegará a lo dispuesto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 66.- La actualización del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se realizará dentro de un plazo no mayor a cuatro años, contados a partir de su última fecha de inscripción en el Instituto Registral y Catastral con la misma metodología y procedimiento que se utilizó para su elaboración.

ARTÍCULO 67.- De ser necesario hacer modificaciones al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, éstas se realizarán, únicamente, una vez cumplidos por lo menos tres años de vigencia desde su última publicación y con

la metodología y procedimiento que se utilizó para su elaboración, impidiendo modificaciones que alteren la esencia de las estrategias planteadas o del modelo de ordenamiento territorial sin previa justificación técnica.

ARTÍCULO 68.- Los instrumentos de planeación y programación estatal y municipal a que se refiere la Ley de Planeación, en la parte que, impliquen la utilización del espacio físico del territorio del Estado, deberán ser congruentes con las líneas generales de estrategia que se establezcan en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La zonificación secundaria de los usos y destinos del suelo en los centros de población y la delimitación de las áreas que integran los mismos, de acuerdo con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, la Ley General y este Código, será determinada por los Municipios en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de carácter municipal respectivos y que por su nivel de actuación espacial sea necesario especificar, tomando en cuenta los lineamientos generales de estrategia previstos en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 69.- Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ordenarán y regularán los asentamientos humanos, el ordenamiento del territorio, las actividades socioeconómicas de una zona o subregión, que abarque únicamente Municipios del Estado en lo individual o un conjunto. Contendrán, además de los elementos básicos señalados en el Código, lo siguiente:

I.- Las bases de coordinación que se establezcan entre las dependencias y entidades de los gobiernos federal, estatales y municipales, cuyas acciones, obras e inversiones inciden en el desarrollo regional y urbano;

II.- Los lineamientos y estrategias para:

a).- Propiciar un desarrollo más equilibrado y sustentable de la región y una distribución más equitativa del ingreso, mediante la promoción y ejecución en sus respectivas esferas de competencia, de acciones orientadas en el corto, mediano y largo plazos;

b).- Programar y coordinar las inversiones públicas federales, estatales y municipales;

c).- Fortalecer y ampliar los programas de desconcentración y descentralización de las actividades económicas y gubernamentales; y

d).- Fomentar acciones, obras y servicios en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

III.- Las proyecciones de acciones que contemplen las cuestiones rurales y urbanas, desde una perspectiva regional;

IV.- El establecimiento de políticas de desarrollo urbano, que tiendan a corregir los desequilibrios socioeconómicos regionales que se reflejan en asentamientos humanos no controlados, y a asegurar en el futuro, un mejor ordenamiento del territorio;

V.- Los proyectos y estudios tendientes a optimizar la asignación de la inversión pública, a fin de promover un adecuado desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio regional; y

VI.- La definición del orden de prioridades económicas y sociales, a través del intercambio sistemático e institucional de criterios entre las dependencias y entidades del sector público federal, estatales y municipales, que inciden en el desarrollo regional y urbano.

ARTÍCULO 70.- Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Zona Metropolitana, tienen como finalidad compatibilizar y concretar los objetivos, políticas y estrategias de los diversos instrumentos de planeación del desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, para ordenar y regular los asentamientos humanos, ubicados en las zonas metropolitanas en aquellas acciones, obras e inversiones de interés común en las mismas.

La planeación y regulación de las zonas metropolitanas deberá integrar en dado caso que exista, las zonas conurbadas que se encuentren dentro de los límites de actuación metropolitanos, siempre que estas conurbaciones no excedan dichas limitantes territoriales, de ser así dichas áreas deberán tratarse por separado en un Programa de Desarrollo Urbano de Zona Conurbada Interestatal o Intraestatal según corresponda. Por igual se deberán establecer los polígonos de contención urbana (PCU) que delimiten las áreas urbanas que presenten potencial de desarrollo urbano de los centros de población relevantes, debiendo realizarse para dichos polígonos un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, a efecto de controlar su crecimiento y determinar los usos de suelo que se presenten en su interior de manera más detallada.

Estos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de zona metropolitana contendrán los elementos básicos a que se refiere el Código.

ARTÍCULO 71.- Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrán por objeto el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial de todo el Municipio y de los centros de población que lo integran.

Estos programas contendrán una zonificación primaria y secundaria, indicando las líneas generales de acción específicas para la ordenación y regulación municipal y de los centros de población respectivos. De ser necesario se deberán indicar aquellas localidades que requieran programas de desarrollo urbano de centros de población, esquemas de desarrollo urbano y/o programas parciales de desarrollo urbano, donde se deberá generar una zonificación secundaría adicional acorde a la escala de intervención.

ARTÍCULO 72.- Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contendrán los elementos básicos a que se refiere el Código, en lo que corresponda por la escala de actuación, además de lo siguiente:

I.- La congruencia del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con las estrategias de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del orden nacional, estatal, regional y/o municipal.

II.- La circunscripción territorial que comprende el Municipio en cada caso, atendiendo a lo dispuesto en la Constitución Política del Estado y en la legislación aplicable;

III.- Las bases técnicas necesarias para la elaboración y ejecución de los proyectos estratégicos, que se vayan a realizar en el territorio del Municipio;

IV.- La Zonificación Primaria del territorio del Municipio, atendiendo a lo previsto en este Código, en el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en su caso, con el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Zona Metropolitana y/o el Programa de Desarrollo Urbano de Zona Conurbada Intraestatal o Interestatal;

V.- La determinación básica de espacios dedicados a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio;

VI.- La Zonificación Secundaria para el territorio municipal; donde se deberán delimitar de ser necesario, las áreas que serán abordadas por instrumentos de planeación urbana de menor escala (programas de desarrollo urbano de centro de población, esquemas de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano) y que por tal motivo carecen de un uso de suelo de zonificación secundaria en este instrumento.

VII.- La estructura urbana general, la infraestructura y equipamiento básicos definidos para cada centro de población del Municipio; y

VIII.- Los esquemas de desarrollo urbano que procedan, en aquellas zonas o centros de población que, por sus características propias, no requieran de la formulación de un programa de desarrollo urbano de centro de población.

ARTÍCULO 73.- Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, contendrán el conjunto de disposiciones y normas para ordenar, planear y regular la zonificación, las reservas, usos y destinos del territorio, estableciendo la compatibilidad y estrategias de estos en los centros de población, así como regular el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, además de establecer las bases para la ejecución de acciones, obras y servicios que permitan dotar adecuada y oportunamente de infraestructura y equipamiento urbano de calidad y sustentable.

ARTÍCULO 74.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere este Código, lo siguiente:

I.- Las determinaciones relativas a:

a).- La Zonificación Primaria y Secundaria;

b).- La delimitación del centro de población y la determinación de las áreas que lo integran;

c).- Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se clasificará en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, potencialidades de aprovechamiento y condiciones generales;

d).- La estructura urbana;

e).- Las etapas de crecimiento del centro de población, definiendo los horizontes de planeación e incorporación de las reservas territoriales en el corto, mediano y largo plazos;

f).- Las densidades y coeficientes de población, construcción, utilización y ocupación del suelo;

g).- La densificación inmobiliaria y el índice de edificación habitacional;

h).- Las políticas y estrategias que eviten la concentración de la propiedad inmobiliaria, para que pueda cumplir con su función social, y que evitan la segregación para que la organización espacial facilite las relaciones sociales;

i).- Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda digna, decorosa y sustentable;

j).- Las normas básicas de la infraestructura y el equipamiento urbanos;

k).- Los derechos de vía y de establecimiento correspondientes a los servicios públicos;

l).- Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación, en congruencia con la traza urbana;

m).- Las características de los sistemas de movilidad urbana sustentable y de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;

n).- Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;

o).- Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas;

p).- Las características y normas técnicas de desarrollo urbano, a las que deben sujetarse las construcciones privadas y públicas, a fin de obtener su seguridad, buen funcionamiento e integración al conjunto urbano;

q).- Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano;

r).- Las características y normas técnicas de la vivienda;

s).- Las medidas necesarias para la protección al ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo, del aire y del ruido;

t).- Las determinaciones de las zonas afectadas por el cruce de fallas y grietas geológicas, así como zonas de riesgo, en las que se ubiquen líneas de alta tensión, centrales de distribución de la CFE, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación e hidrocarburos y en general todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio. Se incluirán las medidas de prevención que deben tomarse en dichas zonas, de acuerdo a los estudios formulados sobre esos riesgos; y

u).- Las normas y especificaciones básicas de construcción y urbanización;

II.- Las estipulaciones que correspondan a las acciones, obras e inversiones que tengan que realizar los Municipios en coordinación con el Gobierno del Estado y la Federación; y

III.- Las estipulaciones que correspondan a los convenios que lleguen a celebrar los Municipios con:

a).- El Gobierno Federal o Estatal, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

b).- Los propietarios de inmuebles, ubicados en las zonas consideradas deterioradas o de incipiente desarrollo, para llevar a cabo programas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTÍCULO 75.- Los programas interestatales regionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, pretenden compatibilizar las acciones, obras y servicios que en materia de desarrollo urbano deban realizarse en zonas o regiones que abarquen dos o más Estados de la República, en aquellos asuntos de interés común, en los términos de los convenios que para tal efecto se celebren. Estos Programas tendrán la estructura y contenido señalada en el Código, adecuándose a lo aplicable en la escala de intervención interestatal requerida y a lo señalado en los convenios que, para tal fin, se signen con los Estados involucrados en este instrumento de planeación.

ARTÍCULO 76.- Los Programas Subregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, perseguirán los mismos objetivos y políticas que los programas regionales, con la excepción de que ordenarán y regularán los asentamientos humanos, el ordenamiento del territorio o las actividades socioeconómicas de una zona o subregión, que abarque áreas de uno o varios Municipios del Estado. Estos Programas tendrán la estructura y contenido señalada en el Código adecuándose a lo aplicable en la escala de intervención requerida.

ARTÍCULO 77.- Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas intraestatales, tienen como finalidad compatibilizar los objetivos, políticas y estrategias derivadas de los programas estatal y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, para ordenar y regular el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial , de dos o más centros de población, ubicados en dos o más Municipios de la Entidad, a través de medidas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como de infraestructura, equipamiento y servicios, en aquellas acciones de interés común, comprendidas en la zona conurbada respectiva.

ARTÍCULO 78.- Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas intraestatales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el Código, lo siguiente:

I.- La congruencia del Programa con las estrategias de planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del orden nacional, estatal y regional;

II.- La delimitación del área establecida como zona conurbada intraestatal y la determinación de los Municipios involucrados, así como de la zona metropolitana a la que pertenece de ser el caso;

III.- Las bases de los convenios que al efecto suscriban los Municipios integrantes de la conurbación entre sí y con el Ejecutivo del Estado, para el desarrollo de la zona conurbada;

IV.- La determinación básica de espacios dedicados a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, comprendidos en la zona conurbada;

V.- La Zonificación Primaria y Secundaria del territorio comprendido en la zona conurbada, en los aspectos, acciones y obras que sean comunes para los Municipios involucrados; y

VI.- La determinación de estrategias acciones, obras e inversiones en infraestructura, equipamiento y servicios que resuelvan y satisfagan necesidades comunes de la zona conurbada y metropolitana.

ARTÍCULO 79.- Los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas interestatales, se regirán por lo dispuesto en este Código, la Ley General y el Convenio de Conurbación respectivo.

Estos programas deberán contener la estructura y contenido señalados en el presente Código.

ARTÍCULO 80.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se derivan de los programas municipales, de los programas de desarrollo urbano de centros de población o de cualquier otro previsto en este Código, tienen como fin ordenar y regular un área o zona comprendida en el Estado perteneciente a una región, subregión, zona conurbada, metropolitana, Municipio o centro de población.

ARTÍCULO 81.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán en lo conducente, además de los elementos básicos que señala este Código, lo siguiente:

I.- La determinación de la parte física que pretende ordenar y regular;

II.- Las características de las obras, equipamiento, infraestructura, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;

III.- Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos del programa del cual deriva;

IV.- Una memoria descriptiva y, además, cuando se trate de obras, el anteproyecto arquitectónico y estructural que cubra los aspectos generales de las mismas;

V.- El presupuesto del proyecto de que se trate;

VI.- El plazo para la ejecución del proyecto;

VII.- Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos materiales, humanos y técnicos disponibles en la zona o área para la localización del proyecto;

VIII.- Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;

IX.- Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características del proyecto lo requieran;

X.- La demarcación de las áreas o predios comprendidos;

XI.- Las características y condiciones del espacio urbano y de la zona circundante;

XII.- Los usos y destinos permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos de las áreas y predios comprendidos en el proyecto;

XIII.- Las disposiciones para los usos y destinos condicionados;

XIV.- La normatividad para programas parciales que únicamente requieran de este rubro; y

XV.- Los demás datos y requisitos que señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aplicables en Centros Históricos, contendrán adicionalmente:

a).- La referencia al carácter histórico, artístico o del patrimonio cultural que se otorga a la zona de su aplicación;

b).- La identificación de los sitios, símbolos urbanos, zonas típicas, fincas, monumentos y en general, los elementos u obras que se declaren afectos al patrimonio cultural del Estado, precisando el régimen jurídico de propiedad que les corresponda;

c).- Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación y/o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicable;

d).- Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, destinados a garantizar su conservación y mejoramiento; y

e).- Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de áreas y predios, fincas o bienes del patrimonio cultural, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento en los mismos.

ARTÍCULO 82.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, son el conjunto de acciones dirigidas a planear y regular elementos, componentes y acciones del desarrollo urbano y del ordenamiento del territorio, tales como el transporte, la movilidad urbana sustentable, el estacionamiento público, el equipamiento, la infraestructura, los servicios, la vivienda, los desarrollos certificados, la ecología urbana y la sustentabilidad, el ordenamiento ecológico y territorial, la ordenación del territorio, la recolección y tratamiento de los residuos sólidos domésticos e industriales, la captación y utilización sustentable del agua, el drenaje y tratamiento de aguas residuales, la prevención, atención y rehabilitación de riesgos por diversos agentes como inundaciones, escurrimientos, vientos, cruces de líneas de alta tensión, centrales de distribución de Comisión Federal de Electricidad, ductos de hidrocarburos, derechos federales de carreteras, vías férreas, fallas y grietas geológicas y otras análogas, la administración, acometividad y la economía urbana y contendrán, además de lo señalado en el Código, lo siguiente:

I.- La mención del Programa del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana del cual deriven;

II.- La determinación de los elementos, componentes o acciones del desarrollo urbano que sean materia del programa sectorial, y el impacto que este tendrá sobre el programa del cual se deriva;

III.- El elemento, componente, acción, área o sector en que tendrá aplicación el programa sectorial;

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

V.- El término de la realización del programa; y

VI.- Los demás requisitos que establezca este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los programas sectoriales serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Gobierno del Estado y/o el Municipio respectivo, dependiendo del programa básico del cual deriven.

ARTÍCULO 83.- Los Municipios podrán elaborar Esquemas de Desarrollo Urbano de aquellos centros de población que, por su categoría política administrativa, número de habitantes y grado de urbanización presente o prevista no requieran técnicamente de un programa con la estructura y contenido que se señala este Código.

Únicamente los centros de población rurales con menos de 2,500 habitantes podrán contar con esquemas de desarrollo urbano y tomarán en cuenta y respetarán lo dispuesto en los programas estatales, regionales, metropolitanos, municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los programas de desarrollo urbano de zonas conurbadas aplicables.

Para aquellas localidades rurales que cuenten con esquema de desarrollo urbano y posteriormente sobrepasen el rango de 2,500 habitantes, deberán las autoridades municipales elaborar su programa de desarrollo urbano de centro de población que sustituya al esquema vigente.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
La SEPLADE y el Consejo Estatal controlarán que ningún Municipio elabore o apruebe esquemas de desarrollo urbano o programas parciales que vayan en contra de este ARTÍCULO y que modifiquen las tendencias naturales de crecimiento de los centros de población para fomentar la especulación inmobiliaria y alterar las características del medio rural.

ARTÍCULO 84.- Los Esquemas de Desarrollo Urbano, derivados de los programas municipales de ordenamiento del territorio y desarrollo urbano, considerarán como mínimo, la siguiente estructura y contenido:

I.- Introducción: que comprenderá los antecedentes, justificación, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales, así como su congruencia con la planeación del desarrollo y con otros programas aplicables;

II.- Diagnóstico: que deberá de contener la delimitación del área del centro de población, un resumen de la principal problemática del mismo, incluyendo la población actual y su tendencia de crecimiento;

Deberá incluir las determinaciones de las zonas afectadas en materia de restricciones en las áreas aledañas a las fallas y grietas geológicas, líneas de alta tensión, centrales de distribución de la Comisión Federal de Electricidad, ductos o líneas de combustibles, escurrimientos, ríos, arroyos, cuerpos de agua, estaciones de servicio y de carburación de gas e hidrocarburos y en general, todos los elementos que representen un riesgo para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial; así como, el siguiente apoyo cartográfico:

a).- Ubicación e infraestructura de conectividad física;

b).- Medio físico natural;

c).- Medio físico construido; y

d).- Restricciones urbanas y naturales.

III.- Líneas generales de estrategia: que incluirá la corresponsabilidad sectorial que determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizar y establecer los responsables de su ejecución; y

IV.- La zonificación primaria y secundaria que incluya las determinaciones relativas a examinar:

a).- La consideración de las etapas de crecimiento e incorporación de las reservas territoriales y de ser necesario, las densidades de población, ocupación y construcción;

b).- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas del centro de población;

c).- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

d).- La vialidad y el transporte;

e).- La imagen urbana;

f).- La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

g).- Los planos y cartografía general que comprendan la zonificación del centro de población; y

h).- Las demás que se requieran conforme a este Código en materia de zonificación.

ARTÍCULO 85.- Los programas que prevé este Código y que, conforman el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana deberán ser congruentes entre sí y se sujetarán al orden jerárquico que se determina por su ámbito territorial.

Tendrán prioridad en consideración los programas que determinen a mayor escala y con mayor detalle los usos y destinos del suelo, estructura vial, restricciones y características de ocupación.

En aquellos casos en que alguno de los programas del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana, al momento de elaborarse, presente una incongruencia en cuanto a su zonificación primaria y/o secundaria con el Programa del cual se derive, dada que no ha sido actualizado este instrumento de planeación; se deberá justificar el cambio de política, lineamiento y/o estrategia, cuidando que no contravenga a la estrategia general, esencia y/o principios del programa de mayor jerarquía.

CAPÍTULO III

Administración del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano de los Centros de Población

Sección Primera

Fases del Proceso de Administración del Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 86.- La Administración del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades de las autoridades que establece este Código, en coordinación con los sectores público, social y privado del Estado, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 87.- En las actividades para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y metropolitano, las autoridades competentes tomarán en cuenta las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Federal, conforme a lo previsto en la Ley General, en los siguientes aspectos:

I.- La estructura de la red de vialidades primarias en los centros de población y sus áreas de crecimiento, así como para las obras de cabecera y la movilidad urbana;
II.- La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo vados de ríos y vasos reguladores de agua para la resiliencia urbana;

III.- La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamiento en los programas de desarrollo urbano aplicables;

IV.- La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los programas de desarrollo urbano y criterios para su actualización con una visión de largo plazo; y

V.- La prevención y atención a contingencias en los centros de población para el fortalecimiento de la resiliencia.

ARTÍCULO 88.- Las fases del proceso de administración del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, son las siguientes:

I.- PLANEACIÓN: es la fase fundamental del proceso de administración a partir de la elaboración, consulta, opinión, aprobación, publicación y registro de los programas, la cual, con base en un diagnóstico de la problemática y proyección de las necesidades y escenarios futuros, determina objetivos y metas que deben alcanzarse en un período determinado, con apoyo en políticas y estrategias territoriales o temáticas específicas que se implementen en acciones, obras y servicios;

II.- ORGANIZACIÓN: se establecen los mecanismos, responsables y coadyuvantes de los sectores público, social y privado en la elaboración, aprobación, ejecución, control y evaluación de los programas;

III.- EJECUCIÓN: se realizan e implementan las acciones, obras y servicios que se deriven de los programas para alcanzar sus objetivos y metas y cumplir con sus políticas y estrategias. La coordinación y gestión son fundamentales para la utilización eficaz y eficiente de los diversos instrumentos y recursos que apoyen la ejecución de lo planeado;

IV.- CONTROL: se da seguimiento a la fase de ejecución para verificar y supervisar que ésta se realice conforme a lo planeado y de manera eficaz, eficiente y coordinada por parte de la organización prevista. Evita desviaciones e incumplimientos de objetivos, metas, políticas y estrategias durante la fase de ejecución; y

V.- EVALUACIÓN: esta fase cierra el proceso de administración y retroalimenta al mismo con base en una revisión y análisis de los resultados obtenidos, a fin de que se mantengan, actualicen o modifiquen los objetivos, metas, políticas y estrategias previstas en los programas.

Sección Segunda

Procedimiento de Elaboración, Aprobación, Modificación o Cancelación de los Programas de Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 89.- En la elaboración, aprobación, modificación o cancelación de los programas que establece este Código, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento de formulación, consulta, opinión, aprobación, publicación y registro:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Conforme a lo dispuesto en la Ley General y en el Código, el Titular del Ejecutivo Estatal, a través de la SEPLADE y, en su caso, el Municipio correspondiente por conducto de la Secretaría Municipal y/o del Instituto Municipal de Planeación, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de Programa de Desarrollo Urbano respectivo, o el proyecto de modificaciones o cancelaciones de algún programa, difundiéndolo ampliamente;

II.- Se establecerá un plazo mínimo de 30 días naturales y un calendario de audiencias públicas y talleres de trabajo, para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto de aprobación, actualización, modificación o cancelación al Programa de Desarrollo Urbano y/o algún programa, y se publicarán por medio de un diario de circulación estatal, medios digitales y Periódico Oficial del Estado.

Para esos fines, también se generarán por la autoridad competente, los mecanismos para la participación ciudadana, en lo particular de mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad;

III.- Las respuestas a los planteamientos, en su caso improcedentes y a las adecuaciones del proyecto, deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante 15 días naturales previos a la aprobación del Programa de Desarrollo Urbano o de las modificaciones o cancelaciones de algún Programa;

IV.- Posteriormente a la terminación de la consulta pública, el proyecto de Programa o de modificaciones o cancelaciones, se someterá a la opinión del Consejo Municipal correspondiente y/o del Consejo Estatal, quien tendrá un plazo de 30 días naturales para ese fin, contado a partir de haberla recibido;

V.- Cumplidas las formalidades a las que se refieren las fracciones I a IV de este artículo, el Programa respectivo o las modificaciones o cancelaciones de algún programa, serán aprobados por el Titular del Ejecutivo Estatal o el Municipio o por la Comisión de Conurbación según corresponda, dentro de los 30 días naturales

posteriores a las opiniones del mismo y se publicarán en forma completa en el Periódico Oficial del Estado, como en el portal digital del Gobierno del Estado o Municipal respectivo; así como de forma abreviada en un diario de circulación en el Estado, y en su caso, en las gacetas o bandos municipales dentro de los 45 días naturales siguientes a la emisión sobre la apropiada congruencia emitida en términos del artículo 44 de la Ley General;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Los diversos programas una vez aprobados y publicados, así como sus modificaciones o cancelaciones, y determinada su congruencia con el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, por parte de la SEPLADE se inscribirán en la oficina registral de la misma o en la Secretaría Municipal respectiva y/o en el Instituto Municipal de Planeación, en su caso, en la sección correspondiente del Instituto Registral y Catastral. Así mismo se deberá de solicitar su registro en el Sistema Estatal para lo cual se entregará el documento en formato Word y el sistema de información geográfico en archivos formato Shape.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
No tendrá validez jurídica el Programa que no cumpla con el procedimiento de formalización y los plazos que establece este artículo. La autoridad respectiva tendrá que iniciar de nuevo el procedimiento de formalización en la etapa anterior en la que se quedó.

ARTÍCULO 90.- Para los efectos del artículo 89 de este Código se establece que, en los Programas de Desarrollo Urbano de carácter estatal o metropolitano, será el Consejo Estatal la que emita la opinión correspondiente.

En cuanto a los Programas de Desarrollo Urbano municipales, la opinión será del Consejo Estatal y del Consejo Municipal.

ARTÍCULO 91.- El Consejo Estatal y/o el Consejo Municipal respectivo, habiendo recibido para opinión el proyecto de Programa de Desarrollo Urbano o de modificaciones o cancelaciones de algún Programa, tendrá 30 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho plazo, se considerará que no tiene inconveniente en que el Programa o las modificaciones o cancelaciones sean resueltas por la autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 92.- En el caso de que la opinión del Consejo Estatal o del Consejo Municipal respectivo, sea contraria o contenga observaciones de fondo a lo consignado en el proyecto de Programa de Desarrollo Urbano o de modificaciones o cancelaciones de algún Programa, este deberá regresar a la autoridad que lo elaboró, para efecto de que lo revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En el Programa Estatal de Desarrollo Urbano o de aquellos programas derivados de este, será el Titular del Ejecutivo Estatal quien resuelva, en definitiva, previo dictamen de la SEPLADE.

Tratándose de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano o derivados, será el Ayuntamiento quien resuelva, en definitiva, previo dictamen de la Secretaría Municipal respectiva o del Instituto Municipal de Planeación en su caso.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Las resoluciones previstas en este artículo, serán definitivas y con carácter de irrevocables.

Serán nulas de pleno derecho las aprobaciones, modificaciones o cancelaciones de Programas de Desarrollo Urbano que no cuenten previamente con la opinión del Consejo Estatal o del Consejo Municipal respectivo, según corresponda.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 93.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio y los que de este deriven, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Titular del Ejecutivo Estatal, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEPLADE, con otras dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado y, en su caso federales, así como con los Municipios de la Entidad y el Consejo Estatal.

Para los fines indicados en el párrafo anterior, se aplicará supletoriamente la Ley de Planeación.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 94.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los que de estos deriven, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios correspondientes, con el apoyo de la Secretaría Municipal respectiva o del Instituto Municipal de Planeación si los hubiere y con la asesoría que decidan las personas titulares de las presidencias municipales en el Estado, en su caso, de la SEPLADE y de la Federación, contando a su vez, con el apoyo del Consejo Estatal y del Consejo Municipal respectivo.

La coordinación entre los Municipios y el Gobierno del Estado debe propiciarse y convenirse para establecer la congruencia entre los programas municipales y el Programa Estatal de Ordenamiento del Territorial y Desarrollo Urbano, para definir el financiamiento por parte del Estado y los Municipios, en relación con las acciones, obras e inversiones conjuntas previstas en dichos programas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 95.- El Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana correspondiente, será elaborado y aprobado mediante convenio por la Comisión de Zona Conurbada y Metropolitana, y ejecutados, controlados y evaluados por el Titular del Ejecutivo Estatal, a través de la coordinación que para el efecto establezca la SEPLADE, con el Consejo Estatal, la Comisión Metropolitana y de Conurbación correspondiente, y los Municipios.

ARTÍCULO 96.- Los Programas Regionales y Subregionales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por las autoridades que se señalen en los convenios que para tal efecto se suscriban.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 97.- A partir de la fecha en que se publique en el Periódico Oficial del Estado y se inscriba un programa en el Instituto Registral y Catastral y en el Registro Estatal del Desarrollo Urbano, las autoridades correspondientes podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, sí las solicitudes están de acuerdo con el Programa respectivo; las que se expidan en contravención de lo anterior, serán nulas de pleno derecho.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 98.- Los Programas de Desarrollo Urbano, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Instituto Registral y Catastral y en el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial, serán obligatorios para los particulares y las autoridades correspondientes, conforme a lo previsto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 99.- El Instituto Registral y Catastral contará con una sección en la que habrán de inscribirse los Programas de Desarrollo urbano que establece este Código y todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios Programas o que se relacionen con el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento del territorio, que deban surtir efectos ante terceros y propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Estado.

ARTÍCULO 100.- Se establece el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial, en los que se inscribirán los programas y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 101.- El Registro Estatal de Ordenamiento Territorial dependerá de la SEPLADE y para su debida inscripción se deberá de integrar la siguiente documentación:

I.- El programa completo y su cartografía en forma impresa y digital (PDF y Word);

II.- El reporte, el registro y evidencia de la consulta pública;

III.- La copia del acta del Consejo Estatal y del Consejo Municipal respectivo, en la que se haga constar las opiniones de los mismos;

IV.- La copia de la publicación del decreto de aprobación por parte del Titular del Ejecutivo Estatal, del acta de aprobación del Cabildo del Municipio correspondiente o el convenio de la Comisión Metropolitana y de Conurbación respectiva;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- La publicación del Periódico Oficial del Estado debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral y en el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial; y

VI.- El Sistema de Información Geográfica del Programa en formato shape.

ARTÍCULO 102.- Los Programas de Desarrollo Urbano que establece este Código serán vigentes a partir de su publicación e inscripción en los términos previstos y podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;

IV.- No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor; y

V.- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte. En ningún caso podrá cancelarse un Programa, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

ARTÍCULO 103.- La modificación o cancelación, de un Programa de Desarrollo Urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por parte de:

I.- El Titular del Ejecutivo Estatal;

II.- Los Municipios, previa resolución de su Cabildo;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

III.- La SEPLADE;

IV.- (DEROGADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

V.- El Consejo Estatal;

VI.- Los Consejos municipales;

VII.- Comisión Metropolitana y de Conurbación; y

VIII.- Los Institutos Municipales de Planeación.

TÍTULO CUARTO

REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I

Acciones Urbanas

Sección Primera

Disposiciones Generales

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 104.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el derecho de propiedad o de posesión sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 105.- Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la conservación ecológica, deberán utilizarse exclusivamente para dichas actividades.

ARTÍCULO 106.- Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población, y los programas parciales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de

población y establecerán la zonificación correspondiente en congruencia con los programas que prevé este Código.

ARTÍCULO 107.- Los proyectos de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se considerarán como programas parciales de desarrollo urbano, y deberán contener:

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

II.- Los objetivos y metas que se persiguen, tanto para las acciones privadas, como para las acciones, obras y servicios públicos;

III.- La asignación de usos y destinos del suelo;

IV.- La fundamentación y motivación;

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

VI.- Los derechos y obligaciones de quienes resulten involucrados de acuerdo con el programa respectivo;

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

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

IX.- Los efectos sociales, económicos, ambientales y urbanos que puedan producirse en la zona respectiva, en particular las modificaciones a la infraestructura, equipamiento urbano y los servicios públicos que traerá consigo el programa;

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

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

ARTÍCULO 108.- Los propietarios y poseedores de inmuebles incluidos en proyectos de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento, dentro de un programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Para ese efecto, podrán celebrar

convenios entre sí, con la Federación, el Gobierno del Estado y los Municipios o con terceros.

ARTÍCULO 109.- Las áreas consideradas como no urbanizables en los programas, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan este Código, los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y los programas parciales de desarrollo urbano y otras leyes. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades.

ARTÍCULO 110.- Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, señalarán los requisitos, efectos y alcances de las acciones de fundación, conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y contendrán las normas específicas con base en este Código, para:

I.- La asignación de usos y destinos del suelo compatibles, promoviendo la mezcla de usos de suelo, procurando integrar las zonas habitacionales, comerciales y centros de trabajo e impidiendo la expansión física desordenada;

II.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas parciales de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios;

III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con los sectores social y privado;

IV.- La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatal y municipal;

V.- La construcción de vivienda digna y adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

VI.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VII.- La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de voz y datos, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

VIII.- La definición de las zonas aptas para incorporarse al crecimiento urbano de los centros de población;

IX.- La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras;

X.- La promoción de estímulos, así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;

XI.- El fomento de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones;

XII.- La determinación de reservas para el crecimiento de los centros de población;

XIII.- La prevención y establecimiento de las medidas necesarias para no saturar la capacidad de la prestación de los servicios públicos, estacionamientos, zonas de convivencia, entre otros, específicamente en las acciones de consolidación de los centros de población; y

XIV.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de fundación, conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento.

ARTÍCULO 111.- Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación para la creación de un nuevo centro de población o la modificación del programa municipal o de centro de población que corresponda.

ARTÍCULO 112.- En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promotor. En el caso de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, además, asumirán el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesaria para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Los programas a que se refiere el párrafo primero de este artículo, deberán contar con un dictamen emitido por la SEPLADE, en el que se establecerá que las obras de infraestructura serán a cuenta del interesado. Dicho Dictamen deberá expedirse en un plazo máximo de 90 días hábiles, pasando dicho plazo sin respuesta opera la afirmativa ficta.

Los nuevos fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona y serán sancionadas con la clausura, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

Sección Segunda

Fundación

ARTÍCULO 113.- La acción de fundar un centro de población consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas urbanizables, susceptibles de aprovechamiento urbano sustentable y sostenible.

ARTÍCULO 114.- La fundación de un centro de población debe evaluar su impacto ambiental y respetar las áreas naturales protegidas, los sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento, y el patrón de asentamiento humano rural; asimismo, debe planear su desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, determinando sus características, previendo los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y de servicios, así como las áreas urbanas, de reserva, de preservación ecológica y rural.

ARTÍCULO 115.- La fundación de los centros de población se realiza mediante decreto expedido por el Congreso del Estado, debiendo estar prevista en un programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial nacional, estatal o municipal, en congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, que contendrá la declaratoria procedente sobre provisión de tierras y ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo.

ARTÍCULO 116.- El Congreso del Estado podrá decretar la fundación de un centro de población, a iniciativa de:

I.- El Titular del Ejecutivo Estatal; y

II.- Los Municipios.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 117.- Para la fundación de centros de población, el Congreso del Estado solicitará en todos los casos, la opinión del Gobierno del Estado, por conducto de la SEPLADE y del Consejo Estatal, así como del Municipio y del Consejo Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 118.- El Congreso del Estado a través de un decreto, otorgará la categoría político administrativa y la denominación que le corresponda a los nuevos centros de población cuya fundación autorice, de conformidad con lo dispuesto en

este Código, la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes y demás disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 119.- El decreto a que se refiere el artículo anterior, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado e inscribirse en el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial, en el municipal que corresponda y ante el Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 120.- La creación de nuevos centros de población ejidal o la constitución de zonas de urbanización y de reservas para crecimiento en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General, en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Sección Tercera

Conservación

ARTÍCULO 121.- La conservación de los centros de población, es la acción destinada a mantener y propiciar:

I.- El equilibrio ecológico;

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

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, sitios prioritarios para la conservación y todo aquello que corresponda a su patrimonio natural y cultural.

ARTÍCULO 122.- Con base en los estudios y lineamientos establecidos en los programas que regula este Código, el Titular del Ejecutivo Estatal o la persona titular de la Presidencia Municipal, podrán declarar espacios destinados a la conservación, respecto de aquellas zonas, áreas o predios que lo requieran por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el ambiente, la mitigación del cambio climático, la ordenación del territorio y el desarrollo urbano sustentable.

ARTÍCULO 123.- Se consideran zonas destinadas a la conservación:

I.- Las que por sus características naturales cuenten con bosques, praderas, mantos acuíferos, humedales, ríos, arroyos y otros embalses, especies endémicas, especies en riesgo y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico;

II.- Las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales, mineras o turísticas;

III.- Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas, zonas escarpadas, planicies, lomeríos, montañas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales para la preservación ecológica de los centros de población;

IV.- Las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos;

V.- Aquellas cuyo subsuelo esté afectado por explotaciones de cualquier género, y por fallas geológicas o fracturas verticales, que puedan causar daños en las construcciones, calles, avenidas y en las redes de drenaje, de electrificación, de gas, de hidrocarburos y conducción de agua, que constituyan peligros para los asentamientos humanos; y

VI.- Las colonias, barrios, fraccionamientos y sectores que, por su antigüedad, requieran la renovación de sus obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios.

La urbanización de los espacios destinados a la conservación, se hará en forma restringida y controlada, de acuerdo con lo previsto en la legislación y programas. Sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común que no constituyan riesgos, respetando las zonas de restricción de las fallas, grietas o fracturas geológicas, poliductos, líneas de alta tensión y cauces de ríos y arroyos, exceptuándose los considerados en la fracción II de este artículo.

En los casos no previstos en el párrafo anterior, las autoridades competentes podrán acordar la urbanización conforme a los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se establecerán programas integrales de manejo de áreas naturales protegidas, sitios prioritarios para la conservación y áreas con presencia de fallas o grietas geológicas, mediante los cuales se definirán las acciones para la preservación y óptimo aprovechamiento sustentable de dichas zonas.

ARTÍCULO 124.- Las acciones de conservación en colonias, barrios, fraccionamientos o sectores, podrá realizarse a través del Sistema de Cooperación previsto en este Código, a fin de que los colonos beneficiados con esas obras, aporten una parte de los recursos para las obras respectivas.

Sección Cuarta

Mejoramiento

ARTÍCULO 125.- El mejoramiento es la acción que busca reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente de un centro de población.

Las zonas deterioradas física, visual o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por los gobiernos estatal o municipales espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos, restaurarlos, rehabilitados, regularizados o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo, paisaje, imagen urbana y espacio, integrándolas al desarrollo urbano y al ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 126.- Los programas para la ejecución de acciones de mejoramiento en los centros de población deben tomar en cuenta lo siguiente:

I.- El ordenamiento y protección ecológica y territorial;

II.- La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano;

III.- El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración, regularización o la densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales, ambientales, culturales y materiales;

IV.- La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y espacios edificables;

V.- La dotación, rehabilitación o ampliación de los servicios, el equipamiento o la infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos;

VI.- La acción integrada, que articulé la regularización de la tenencia del suelo urbano, con la dotación de servicios y satisfactores básicos, que tiendan a integrar a la comunidad urbana;

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

VIII.- Las acciones necesarias, así como el equipamiento de áreas para lograr que las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables puedan integrarse a la vida social y productiva del Estado;

IX.- La preservación del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana de los centros de población; y

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

ARTÍCULO 127.- Los programas para el mejoramiento señalarán:

I.- Las aptitudes de aprovechamiento del suelo y el ordenamiento del territorio;

II.- La necesidad de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y de concertación de acciones con los sectores social y privado;

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

IV.- La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

V.- La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;

VI.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

VII.- La acción del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad; y

VIII.- Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de mejoramiento.

ARTÍCULO 128.- Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en los artículos anteriores, los programas establecerán las disposiciones para:

I.- La protección y equilibrio ecológico de los centros de población;

II.- La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;

IV.- El reordenamiento, renovación, regularización o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

V.- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellas o que sean insuficientes;

VI.- La prevención, control y atención de riesgos urbanos y contingencias ambientales en los centros de población;

VII.- La acción del sector público que articule la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

VIII.- La celebración de convenios entre autoridades y propietarios o la expropiación de sus predios por causa de utilidad pública;

IX.- La movilidad de barreras arquitectónicas que impidan el libre desplazamiento de las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables; y

X.- La dotación de servicios urbanos que tiendan a permitir el libre tránsito de las personas con discapacidad y demás grupos vulnerables.

Sección Quinta

Crecimiento

ARTÍCULO 129.- El crecimiento es la acción destinada a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de las reservas territoriales a corto, mediano y largo plazos, conforme a lo dispuesto en este Código y en los programas.

ARTÍCULO 130.- Los programas para la ejecución de acciones de crecimiento, tomarán en cuenta lo siguiente:

I.- La determinación de las áreas de reserva para la expansión de los centros de población, las que aprovecharán por etapas para los diversos usos y destinos;

II.- La participación del Estado y los Municipios en la incorporación de porciones, por etapas de la reserva a la expansión urbana y regulación de su aprovechamiento;

III.- Los mecanismos para la adquisición de predios, por parte de los sectores público, social y privado, de predios a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población;

IV.- La utilización actual de suelo y sus características peculiares, implementando las medidas que correspondan, tratándose de áreas naturales protegidas, sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento de los centros de población, zonas inundables, zonas minadas por sobre explotación de cualquier género y áreas afectadas por fallas o grietas geológicas;

V.- La definición, modificación y equipamiento tanto de la infraestructura, así como de las zonas de crecimiento y áreas urbanas; y

VI.- Contemplar la proyección de espacios destinados como áreas verdes, espacios públicos y edificables.

ARTÍCULO 131.- En los programas de desarrollo urbano de los centros de población, así como los parciales, se deberá ordenar, planear y regular la incorporación de las reservas territoriales, por etapas. Se deberá además de contemplar una urbanización cuyo ordenamiento y ubicación prevea el equipamiento, la infraestructura y los servicios que para cada zona o área se requieran, impulsando los desarrollos certificados.

ARTÍCULO 132.- El crecimiento natural de centros de población en zonas ejidales y comunales, se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, a efecto de impedir la expansión urbana desordenada y sin servicios y atacar la especulación inmobiliaria.

Sección Sexta

Consolidación

ARTÍCULO 133.- La consolidación es aquella acción que limita los centros de población para contener las acciones de crecimiento urbano dentro de un área específica.

ARTÍCULO 134.- Las áreas de consolidación tienen como característica ser urbanizadas, densificadas y cuentan con infraestructura, equipamiento urbano y servicios.

ARTÍCULO 135.- Serán delimitadas por los Municipios en sus programas de desarrollo urbano de centros de población o de los parciales derivados de estos.

CAPÍTULO II

Zonificación

Sección Primera

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 136.- A los Municipios y a las Comisiones Metropolitanas y de Zona Conurbada, les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio.

La zonificación se establece en los programas de zona conurbada y metropolitana, municipales de desarrollo urbano, en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, en los esquemas de desarrollo y en los programas parciales de desarrollo urbano, en los que se determinarán, según corresponda lo siguiente:

I.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población;

II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos o condicionados;

VI.- La intensidad de los usos o destinos del suelo, densidades de población y de construcción, índice de edificación habitacional, COS y CUS;

VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía, zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública y privada, así como zonas afectadas por fallas y grietas de tipo geológico, poliductos de hidrocarburos y gas, líneas de alta tensión, deslaves, derrumbes y cauces de ríos y arroyos, debiendo determinar las áreas de restricción para las construcciones atendiendo a su grado de peligrosidad; medidas que deberán considerarse al expedirse las Constancias Municipales de Compatibilidad Urbanística;

VIII.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;

IX.- Las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X.- Las reservas para la expansión de los centros de población, constituyendo reservas territoriales en la periferia inmediata de las manchas urbanas, identificando los polígonos en los ámbitos siguientes:

a).- Intraurbano-U1: zonas urbanas consolidadas con una alta concentración de empleo, equipamiento y servicios urbanos;

b).- Primer contorno-U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%; y

c).- Segundo contorno-U3: zonas contiguas al área urbana, en un cinturón periférico al área urbana, definido de acuerdo al tamaño del centro de población;

XI.- La determinación de las etapas de ocupación en el corto, mediano y largo plazo, conforme se incorporen las áreas, predios y lotes comprendidos como reservas territoriales de los centros de población urbanizable;

XII.- Determinar las zonas emisoras con potencialidad de transferencia de derechos de desarrollo urbano y las receptoras con potencial de desarrollo urbano, con potencial de reciclamiento o de integración urbana o metropolitana;

XIII.- Las políticas ambientales para la conservación del equilibrio ecológico; y

XIV.- Las demás disposiciones y medidas de planificación física de los centros de población y de ordenamiento del territorio que sean procedentes, conforme a este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 137.- Para ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de los centros de población y su delimitación, estos se integran por:

I.- EL ÁREA URBANA O URBANIZADA: ocupada por la vivienda, infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones de un centro de población o que se determine para la fundación del mismo;

II.- EL ÁREA DE RESERVA O URBANIZABLE: aquella que, por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporar a la expansión futura del centro de población; y

III.- EL ÁREA NO URBANIZABLE:

a).- Por causa de preservación ecológica;

b).- Por prevención de riesgos;

c).- Por ser espacios rurales aledaños a los centros de población;

d).- Por considerarse sitios prioritarios para la conservación o el mejoramiento de los centros de población;

e).- Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población; y

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
f).- Por tener pendientes mayores al 30%, salvo que se justifique por la ubicación y características de centros de población existentes, previa autorización de la SEPLADE.

ARTÍCULO 138.- La zonificación por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I.- Zonificación primaria; y

II.- Zonificación secundaria.

Los programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, de ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas, de desarrollo urbano de centro de población y esquemas de desarrollo urbano, contendrán la respectiva zonificación primaria.

Los programas de ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas, de desarrollo urbano de centros de población, esquemas de desarrollo urbano y los parciales, contemplarán la correspondiente zonificación secundaria.

La zonificación deberá ser congruente con los programas que regula este Código.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 139.- La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano, conforme a lo señalado en el artículo anterior, en los que se determinarán:

I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población;

II.- Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables;

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

IV.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento;

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

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

VII.- Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos;

VIII.- La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas; y

IX.- La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial.

ARTÍCULO 140.- La zonificación secundaria se establecerá en los programas y esquemas municipales de desarrollo urbano, señalados en este Código, de acuerdo a los criterios siguientes:

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

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

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

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

c).- Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo proporcional para incrementar la capacidad para recibir estos servicios. El Gobierno del Estado establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo; y

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

ARTÍCULO 141.- Las tierras que se encuentren en explotación minera, agrícola o forestal o que sean aptas para estos tipos de aprovechamiento, preferentemente, deberán utilizarse en dichas actividades, por lo que sólo podrán destinarse para ser incorporadas al proceso de urbanización de acuerdo con la legislación especial sobre dichas materias y conforme a lo previsto en este Código.

ARTÍCULO 142.- Los límites de las zonas que se establecen en los planes de zonificación contenidos en los programas de desarrollo urbano respectivos, deberán observar los criterios de interpretación siguientes:

I.- Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II.- Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III.- Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del programa parcial de desarrollo urbano;

IV.- Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas, corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en el programa parcial de desarrollo urbano; y

V.- Cuando una división de zonas esté determinada por una calle en un proyecto, el trazo de dicha calle deberá corresponder a lo señalado en el programa parcial de desarrollo urbano. Cuando la calle se establezca sobre brechas, caminos o servidumbres de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías.

Sección Segunda

Usos, Destinos y Reservas del Suelo

ARTÍCULO 143.- Las áreas de zonificación se clasifican a su vez en zonas secundarias, dentro de las cuales se contemplan:

A.- Los usos y destinos del suelo; o

B.- Los aprovechamientos predominantes que determinen los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y los programas parciales de desarrollo urbano.

Los aprovechamientos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

I.- Según los usos del suelo en:

a).- Habitacional;

b).- Comercial;

c).- Servicios;

d).- Industrial;

e).- Agropecuario;

f).- Forestal;

g).- Acuíferos;

h).- Patrimonio cultural y natural;

i).- Infraestructura y equipamiento urbano;

j).- Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios;

k).- Industrias de producción;

l).- Energías renovables; y

m).- Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con los anteriores.

II.- Según los destinos del suelo:

a)- Espacios abiertos y áreas verdes;

b).- Infraestructura y obras complementarias públicas;

c).- Equipamiento urbano público;

d).- Vialidad y obras complementarias públicas;

e).- Mixto; y

f).- Los demás que se establezcan en los programas, y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas, lotes y predios se regularán en los Códigos Municipales, en los reglamentos de zonificación y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 144.- La determinación de la relación entre el COS y el CUS se efectuará conforme a los usos y destinos del suelo señalados en la zonificación secundaria de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

(ADICIONADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En los predios ubicados en áreas con potencial de desarrollo definidas en los programas de desarrollo urbano municipal, el COS y el CUS deberán determinarse conforme a estudios técnicos que aseguren su congruencia con las condiciones físicas y urbanas del entorno, garantizando la protección del paisaje, la infraestructura existente y la calidad de vida de la población.

(ADICIONADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 144 BIS.- En los predios ubicados en áreas con potencial de desarrollo establecidas en los programas de desarrollo urbano municipal, la autorización del COS y CUS estará sujeta a la disponibilidad y capacidad comprobada de los servicios públicos de agua potable, drenaje, energía eléctrica y movilidad.

Cuando se proponga un incremento en la densidad o intensidad de construcción, los desarrolladores deberán presentar estudios técnicos de factibilidad y mitigación, mediante los cuales acrediten que el proyecto no supera la capacidad instalada de infraestructura o, en su caso, que asumirán las medidas necesarias para su ampliación o reforzamiento, conforme a los lineamientos que establezca el municipio en su reglamento.

ARTÍCULO 145.- La determinación de destinos del suelo en los programas, se sujetará a las siguientes reglas:

I.- Será de interés público y deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;

II.- Se precisarán las zonas, áreas, lotes o predios restringidos por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Cuando haya restricción por un destino, incluyendo los derechos de vías correspondientes, se tomará como fecha de notificación aquella en la cual el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio que lo contemple se inscriba en el Instituto Registral y Catastral y en el Registro Estatal de Ordenamiento Territorial. Lo anterior para todos los efectos legales correspondientes;

IV.- Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden restringidos por destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso o destino de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;

V.- Las autoridades estatales o municipales gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial, hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y energética contemplada en el programa respectivo, debiendo los propietarios o poseedores de los predios restringidos respetar y participar en la constitución de esos derechos;

VI.- Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica y energética, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes y asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio; así como en su caso, para participar en la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento;

VII.- Las cargas y beneficios para los propietarios o poseedores de inmuebles restringidos con la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, se determinarán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y en los convenios que al efecto se celebren;

VIII.- Los predios que se vean afectados por un cambio de uso o destino de suelo de acuerdo al programa, se considerará como predio suburbano o en transición, mismos que a petición del propietario podrán conservar su uso o destino anterior hasta por 5 años o cuando la etapa de crecimiento determinada surta efecto; y

IX.- Las demás disposiciones que resulten aplicables de acuerdo con lo dispuesto en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 146.- Los usos habitacionales del suelo, se clasifican en:

I. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios, forestales o similares;

II. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables, y

III. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote o predio:

a) Multifamiliar horizontal;

b) Multifamiliar vertical, y

c) Multifamiliar mixto, que contenga horizontal y vertical.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 147.- Los usos de suelo habitacional se establecerán conforme a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y/o disposiciones reglamentarias municipales, mismos que deberán definir el COS y el CUS.

I. (DEROGADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

II. (DEROGADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

III. (DEROGADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

IV. (DEROGADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

La determinación de la relación entre el COS y el CUS se efectuará conforme a los usos y destinos del suelo señalados en la zonificación secundaria de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 147 BIS.- Los derechos correspondientes a la densidad de un predio podrán cederse de manera parcial o total a favor de otro, siempre que se haya establecido previamente la viabilidad de dicha transmisión en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano autorizados. Además, se deberá señalar las áreas susceptibles para ello, en las cuales se definirán los mecanismos y procesos necesarios para evaluar la factibilidad de la transferencia de densidad.

ARTÍCULO 148.- Los usos comerciales del suelo y edificaciones según su función, se clasifican en:

I. Comercial al por mayor:

a) Compra venta de alimentos y bebidas;

b) Compra venta de productos no alimenticios;

c) Compra venta de combustibles y lubricantes;

d) Compra venta de materiales de construcción; y

e) Los demás que determinen los municipios en sus Códigos Municipales, reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población o que de éste emanen;

II. Comercial al por menor:

a) Venta de alimentos y bebidas;

b) Venta de prendas de vestir, calzado y accesorios;

c) Venta de mobiliario y equipo para casa y oficina;

d) Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios;

e) Venta de productos farmacéuticos y similares;

f) Venta de Articulos de oficina y escritorio;

g) Ventas de libros, revistas y similares;

h) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares;

i) Venta de Articulos varios; y

j) Los demás que determinen los municipios en sus Códigos Municipales, reglamentos y programas de desarrollo urbano de centros de población o que de este deriven.

ARTÍCULO 149.- Los usos de servicios del suelo y edificaciones, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I. De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías y similares;

II. De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, hostales, casas de huéspedes y similares;

III. Servicios bancarios y financieros: bancos, instituciones de crédito, casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras y similares;

IV. Prestación de servicios a empresas y particulares: oficinas, despachos de profesionistas;

V. Servicios educativos: centros de investigación, escuelas privadas de educación preescolar, primaria, secundaria, preparatorias, universidades, educación especial, danza, arte y similares;

VI. Servicios de salud: consultorios médicos, dentales, hospitales, laboratorios, unidades de emergencia y similares;

VII. Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, asilos y similares;

VIII. Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos y similares;

IX. Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios y similares;

X. Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto y similares;

XI. Servicios de recreación pasiva: cines, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, plazas de toros, zoológicos, velódromos, estadios y similares;

XII. Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, trotapista, ciclovía, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos y similares;

XIII. Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de arte, y similares;

XIV. Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, vulcanizadoras y similares;

XV. Servicios de reparación de otros Artículos: cerrajerías, de calzado, de motocicletas y similares;

XVI. Servicios de limpieza: lavanderías, tintorerías, de muebles y similares;

XVII. Servicios personales: salones de belleza, salas de masajes, peluquerías, estéticas, fotografías, agencias de viajes y similares;

XVIII. Servicios de comunicaciones y transportes: cibercafés, aeropuertos y helipuertos privados, estacionamiento de taxis, estaciones de radio y televisión, centrales y terminales de transporte de pasajeros y de carga, mensajería y paquetería y similares;

XIX. Cabarés, bares, centros nocturnos y zonas de tolerancia y similares, casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, serán condicionados, restringidos o no permitidos por razones de seguridad, orden, tranquilidad y de salud pública en cuanto a su ubicación, tamaño y tipo; y

XX. Los demás que determinen los municipios en sus Códigos Municipales, reglamentos, así como por los programas de desarrollo urbano de centros de población o que de éstos deriven.

ARTÍCULO 150.- Los usos industriales del suelo y edificaciones, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I. Industria ligera: aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las normas oficiales mexicanas, sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 10 kilowatts de energía eléctrica, no requiere transporte ferroviario dentro del predio;

II. Industria pesada: aquella que no cumple con una o más características mencionadas para la industria ligera; y

III. Los demás que determinen los municipios en sus disposiciones municipales, así como en los programas de desarrollo urbano de centros de población o que de estos deriven.

ARTÍCULO 151.- Los usos agropecuarios, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I. Agrícola: de temporal de riego, huertos frutícolas o similares;

II. Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas o similares;

III. Agropecuario: cultivos agrícolas y cría de ganado de diversas especies;

IV. Acuicultura: cultivo de especies acuáticas vegetales y animales;

V. Extracción de productos forestales;

VI. Apicultura: crianza de abejas; y

VII. Los demás que determinen los municipios en sus disposiciones municipales, así como en los programas de desarrollo urbano de centros de población o que de estos deriven.

ARTÍCULO 152.- Los usos forestales, según su aprovechamiento, se clasifican en:

I. Viveros;

II. Invernaderos;

III. Aserraderos;

IV. Extracción de productos forestales;

V. Ranchos cinegéticos; y

VI. Los demás que determinen los municipios en sus disposiciones municipales, así como en los programas de desarrollo urbano de centros de población o que de estos deriven.

ARTÍCULO 153.- Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican en:

I. Espacios abiertos y áreas verdes:

a) Explanadas y plazas;

b) Jardines, parques públicos y áreas de preservación ecológica;

c) Presas, estanques, lagos, lagunas y similares;

d) Ríos, arroyos, escurrimientos pluviales, sitios de recarga del acuífero y similares; y

e) Sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento.

II. Los destinos de equipamiento urbano público:

a) Escuelas públicas;

b) Universidades públicas;

c) Bibliotecas, centros de convenciones y exposiciones, centros religiosos y espacios o edificaciones culturales públicas;

d) Hospitales, centros de salud y clínicas públicas;

e) Edificaciones e instalaciones de las administraciones públicas de los tres órdenes de gobierno;

f) Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios y similares;

g) Edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación, internet y similares;

h) Edificaciones e instalaciones para la función judicial y de procuración de justicia: tribunales, juzgados, centros de reinserción, reclusorios, reformatorios y similares;

i) Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rastros, plantas de tratamiento de agua y saneamiento, rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares;

j) Unidades deportivas, estadios y canchas públicas;

k) Edificaciones e instalaciones para el transporte público: urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles, terminales de transporte de carga y de pasajeros y similares; y

l) Demás inmuebles, mobiliario, edificaciones e instalaciones que estén destinados a una función pública.

ARTÍCULO 154.- El equipamiento urbano deberá clasificarse como sigue:

I. Equipamiento vecinal: plazas o jardines públicos, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro de salud, y módulo de vigilancia;

II. Equipamiento de barrio: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, clínica, conjunto deportivo público, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

III. Equipamiento regional o metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales y federales; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas residuales o potabilizadoras, subestaciones eléctricas, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos y primeros auxilios;

Los elementos anteriores se pueden distribuir conforme a las normas y coeficientes aplicables, respecto a su nivel de servicio y su grado de especialización, a la población usuaria y a la demanda y el estrato socioeconómico, por lo que podrán agruparse en:

a).- Centros vecinales;

b).- Centros de barrio;

c).- Subcentros urbanos:

d).- Centros urbanos; y

e).- Elementos aislados o de ubicación especial.

ARTÍCULO 155.- Los destinos de infraestructura pública se clasifican según su aprovechamiento, en:

I. Infraestructura hidráulica: fuentes de abastecimiento, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y similares;

II. Infraestructura sanitaria: emisores, redes de distribución, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuales, pozos de absorción y similares;

III. Infraestructura pluvial: emisores, redes de distribución, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales y similares;

IV. Infraestructura eléctrica: plantas de generación de energía eléctrica o de tecnologías sustentables, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica y similar;

V. Infraestructura energética: duetos y redes, plantas de almacenamiento y distribución y estaciones de compresión de hidrocarburos y gas e instalaciones de generación y almacenamiento de energía alternativa y similares; y

VI. Vialidad y obras complementarias: las carreteras y caminos, autopistas, calles, y libramientos; las vías primarias de acceso controlado o sin control de acceso; las vías arteriales y colectoras; puentes vehiculares, pasos a desnivel o distribuidores viales, túneles vehiculares y peatonales, ciclovías, puentes peatonales y similares.

ARTÍCULO 156.- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 157.- Los municipios podrán dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los artículos 138, 140 y 141 de este Código, a los usos y destinos señalados por esos mismos artículos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el Municipio respectivo, acompañada de la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística que contenga el uso o destino del suelo del área, lote o predio de que se trate, así como de la documentación que acredite su propiedad o posesión legal y la personalidad que ostente y el correspondiente pago de derechos;

II. El Municipio correspondiente formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquel uso o destino con el que resulte equiparable; y

III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior, el Municipio respectivo resolverá afirmativa o negativamente en el término de 20 días hábiles, computados a partir de la fecha de recepción de esta solicitud.

ARTÍCULO 158.- La zonificación secundaria que se establezca en los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y, en su caso, en los programas parciales que de éstos se deriven, se sujetarán a las siguientes categorías:

I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: aquellos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible o aprovechable. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje;

II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los

predominantes, presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitar o reducir el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en un ordenamiento jurídico o en un programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y, por lo mismo, a juicio de la autoridad puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente, cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y, consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

III.- COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES: son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, ni obstaculizan el uso o destino predominante en la zona; y

IV.- PROHIBIDOS: los que por sus características se consideren incompatibles al uso o destino predominante o contrario al adecuado desarrollo urbano y ordenamiento del territorio de la zona de que se trate o contravengan lo dispuesto en este Código, los programas aplicables y otras disposiciones jurídicas y que, por ello, no se permiten en las zonas correspondientes.

ARTÍCULO 159.- Los usos y destinos del suelo prohibidos en los programas aplicables, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa, cumpliendo con el procedimiento que para el efecto prevé este Código.

ARTÍCULO 160.- Los Municipios no podrán cambiar los usos o destinos del suelo si modifican las estrategias básicas previstas en los programas aplicables o transforman los límites de crecimiento de los centros de población o perímetro urbano de los mismos, incorporando áreas no urbanizables de conservación o mejoramiento a predios urbanizables. Para esos efectos, deberán cumplir el procedimiento que menciona el Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Serán nulos de pleno derecho todos los actos, constancias municipales de compatibilidad urbanística, licencias, permisos o autorizaciones que expidan los Municipios en contravención de este artículo, incurriendo las autoridades en las responsabilidades y sanciones que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 161.- Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos

condicionados temporales, cuyo permiso correspondiente no deberá exceder de 5 años.

ARTÍCULO 162.- En el caso de que las zonas, áreas, lotes o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del programa respectivo, quedará sin efectos ese uso o destino y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que, en su caso, se haga al programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio correspondiente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 163.- El aprovechamiento permanente del suelo para construir y operar casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, será condicionado, restringido o no permitido por razones de seguridad, orden, tranquilidad y de salud pública en cuanto a su ubicación, tamaño y tipo, conforme a lo previsto en los programas aplicables y en la zonificación secundaria que de ellos derive, la cual deberá cumplir con lo dispuesto en este artículo.

Las constancias municipales de compatibilidad urbanística únicamente permitirán este tipo de usos del suelo en operación permanente en inmuebles aledaños a vialidades primarias o regionales conforme a la clasificación prevista en este Código, de preferencia en las ubicadas en los accesos de los centros de población.

Queda prohibida la ubicación y operación permanente de este tipo de establecimientos de servicios en zonas habitacionales de cualquier tipo, y en áreas aledañas a escuelas y hospitales, los Municipios propiciarán que los que se encuentren actualmente autorizados y en operación se reubiquen fuera de esas zonas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Los Municipios previamente al otorgamiento de licencias de construcción y de funcionamiento de casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares deberán exigir a los solicitantes la autorización o permiso de la autoridad federal para operar este tipo de establecimientos y la opinión favorable de la SEPLADE.

Dicha licencia de funcionamiento tendrá vigencia de un año y su renovación estará sujeta a un dictamen expedido por las dependencias estatales y municipales de protección civil y de seguridad pública, así como por la autorización que corresponda a la autoridad federal.

ARTÍCULO 164.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, la asamblea ejidal deberá ajustarse a las disposiciones de este Código y a la zonificación contenida en los programas aplicables.

ARTÍCULO 165.- La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población.

Una vez publicados e inscritos los programas en los registros correspondientes, los predios en ella comprendidos se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa respectivo.

En igualdad de circunstancias, se comprenderán preferentemente predios que no sean de propiedad ejidal o comunal.

Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un programa parcial de desarrollo urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de Ley Agraria y la Ley General.

ARTÍCULO 166.- Las zonas de Reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo, en congruencia con el ordenamiento ecológico, urbano y territorial aplicable.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el área de preservación ecológica, durante el término que fije el programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial respectivo y el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, que en ningún caso será menor de 10 años.

ARTÍCULO 167.- Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

TÍTULO QUINTO

CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN

CAPÍTULO I

Constancia e Informes Municipales de Compatibilidad Urbanística

ARTÍCULO 168.- Toda persona que pretenda ejecutar una acción urbanística o, en su caso, destinar un inmueble a un uso o destino distintos de aquellos para los cuales inicialmente se contempló, deberá obtener previamente la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística.

ARTÍCULO 169.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística es la condicionante municipal para la expedición de toda autorización, permiso, licencia o concesión que se derive de la legislación urbana estatal o municipal.

ARTÍCULO 170.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas aplicables, señalará los usos, aprovechamientos o destinos de áreas, lotes y predios permitidos, condicionados o prohibidos.

Para darle a un inmueble un uso o destino distinto, se deberá obtener una Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística que lo permita.

ARTÍCULO 171.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística es independiente y condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, adaptaciones de obras, funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, y demás acciones urbanísticas.

ARTÍCULO 172.- El Municipio expedirá informes de compatibilidad urbanística a la persona que lo solicite, en un plazo máximo de 3 días hábiles, sin que esta acredite la propiedad o posesión del inmueble objeto de su petición, a fin de darle a conocer el uso del suelo, densidad, restricciones y características generales con que cuenta un lote, predio o área. Los informes no tienen validez legal para realizar trámite alguno.

Los informes municipales de compatibilidad urbanística tendrán una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición y lo cuales no tendrán validez, para obtener posteriormente algún tipo de autorización, licencia, permiso o concesión.

ARTÍCULO 173.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, contendrá y proporcionará la información siguiente:

I.- Nombre del propietario o poseedor, quien acreditará fehacientemente la propiedad o posesión legal.

II.- La ubicación, medidas y colindancias del área, lote o predio;

III.- La clave catastral;

IV.- El número oficial;

V.- El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar, siempre y cuando sea compatible con el programa o esquema de desarrollo urbano aplicable;

VI.- El alineamiento respecto a las vías o espacios públicos de propiedad federal, estatal o municipal, de conformidad con la traza urbana;

VII.- La referencia, liga y congruencia del área, lote o predio respecto de las zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables;

VIII.- La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados;

IX.- Las densidades de población, construcción y ocupación del suelo;

X.- En su caso, las medidas y acciones para ordenar, regular y mitigar el impacto urbano de las acciones, obras y servicios;

XI.- Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan;

XII.- La clasificación de inmuebles del patrimonio natural y cultural, cuando de acuerdo a la catalogación de la autoridad competente sea aplicable;

XIII.- Las afectaciones o restricciones por proyectos de obras en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XIV.- Las discontinuidades geológicas que se encuentren en el área, lote o predio, que puedan limitar el uso o destino del suelo y la edificación de construcciones o instalaciones;

XV.- La denominación del programa de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio del cual se haga referencia; y

XVI.- Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, de los programas y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 174.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística se otorgará a quien acredite la propiedad o posesión del inmueble; tendrá una vigencia de 3 años improrrogables, a partir de la fecha de su expedición.

La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, la deberá expedir la Secretaría Municipal, dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles, contado a partir de que recibió la solicitud debidamente integrada.

ARTÍCULO 175.- En caso de que la acción urbanística no se hubiese realizado durante la vigencia de la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, se requerirá la tramitación de una nueva, la cual quedará sujeta al Programa o Esquema de Desarrollo Urbano vigente en ese momento.

ARTÍCULO 176.- Ejercido el aprovechamiento de uso o destino del suelo que establece la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística dentro del plazo de su vigencia, la misma será indefinida y únicamente quedará sujeta al mantenimiento de las características y cumplimiento de las condiciones establecidas en su otorgamiento y a la renovación en su caso, de la licencia municipal de funcionamiento y por ende el propietario y/o poseedor no tendrá la obligación de obtener una nueva Constancia.

Cuando en la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística se marque una afectación o restricción al área, lote o predio objeto de la misma, esto no implica que el propietario o poseedor sea limitado en el dominio de la superficie señalada, únicamente se le informa y se hace constar sobre los elementos o características que se deben respetar al realizar alguna obra, instalación o construcción, fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, o aprovechar ese o esos inmuebles en un uso o destino determinado.

ARTÍCULO 177.- La Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

ARTÍCULO 178.- Serán nulas de pleno derecho las constancias o informes municipales de compatibilidad urbanística, que se expidan en contravención a lo establecido en este Código y en los programas aplicables.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Instituto Registral y Catastral, sin la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística o en contravención a ésta.

ARTÍCULO 179.- Cuando la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística se relacione con obras, actividades y servicios que requieran del manifiesto de impacto ambiental, cambio de uso del suelo de forestal a urbano o cualquier otro análogo, se condicionará la utilización de la misma a la realización u obtención de esos trámites.

ARTÍCULO 180.- Otorgada la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, si se detecta a través del procedimiento de verificación, que el titular no ha cumplido las especificaciones establecidas en la misma, o no hubiere respetado las restricciones o condicionantes previstas en las autorizaciones y licencias respectivas, el Municipio dará un término máximo de 30 días naturales, para que se corrijan las irregularidades. Sino se hiciere, podrá dejar sin efectos la Constancia otorgada, previo procedimiento administrativo, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones de este Código.

ARTÍCULO 181.- El Municipio procederá a realizar el procedimiento para la revocación de la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, en los supuestos siguientes:

I.- Cuando se haya modificado el uso o destino, las intensidades máximas de población, de ocupación y de utilización del predio, o las restricciones o limitaciones que consten en la misma o no se hubieren observado estas últimas;

II.- Cuando el titular de la Constancia no hubiese dado aviso al Municipio de la modificación del proyecto inicialmente presentado, así como del cambio de uso o destino del suelo;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- En los casos en que el Municipio o la SEPLADE detecten mediante los procedimientos previstos en este Código o en el ordenamiento aplicable, que no se dio cumplimiento a cualesquiera de las condicionantes establecidas en la Constancia o dentro de los plazos previstos en la misma; o

IV.- Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
En el caso de la fracción IV, la revocación se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiera derivarse de la actividad emprendida. Para los efectos de este artículo, se requerirá la denuncia de la autoridad que haya tenido conocimiento del hecho.

ARTÍCULO 182.- Quienes realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en la legislación y programas de desarrollo urbano, así como en las constancias municipales de compatibilidad urbanística y licencias de construcción, se harán acreedores a las medidas de seguridad y sanciones que establece este Código. La autoridad municipal concederá un término máximo de 30 días naturales para su regularización en caso de ser procedente. Si el interesado no lo hiciere dentro del término concedido, la autoridad competente podrá ordenar

su cancelación definitiva y ordenar su demolición a cargo del particular y en caso de que éste no lo hiciere, podrá demoler total o parcialmente, quedando exentos del pago de indemnización y además se le podrá requerir a los responsables a efecto de que cubran el costo de los trabajos efectuados en dicha demolición.

ARTÍCULO 183.- Los Municipios supervisarán e inspeccionarán la ejecución de los proyectos y vigilarán que las obras y demás actividades cumplan con este Código, con los programas y las constancias municipales de compatibilidad urbanística.

CAPÍTULO II

Construcción

Sección Primera

Licencias y Permisos

ARTÍCULO 184.- Las construcciones deberán ajustarse a las normas generales siguientes:

I.- Toda edificación requerirá de la licencia o permiso municipal de construcción, salvo los casos de excepción que señalen las disposiciones jurídicas aplicables;

II.- Se sujetarán a las superficies edificables, áreas libres y número de pisos, altura y asoleamiento permitidos en la zona, de conformidad con las densidades de población, ocupación y construcción previstas en los programas de desarrollo urbano y en las demás disposiciones jurídicas aplicables;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Se ajustarán a las restricciones correspondientes, debiendo su propietario o poseedor legal, el constructor y el perito responsable y los especializados en su caso, respetar el alineamiento, la traza urbana y demás características o limitaciones previstas en la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, la cual deberá acompañarse a toda solicitud de licencia de construcción y en su caso de la opinión favorable de la SEPLADE, conforme a lo previsto en este Código;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
IV.- Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señale el Código Municipal, Reglamento de Construcciones o disposición municipal correspondiente, en algunos polígonos establecidos en los programas de desarrollo urbano podrán exentarse de cajones de estacionamiento vehiculares, siempre y cuando se intercambien por 2 bici estacionamientos por unidad privativa;

V.- Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio;

VI.- Las que tengan más de cuatro niveles, respetar el asoleamiento y ventilación de las fincas vecinas, así como las disposiciones del programa de desarrollo urbano aplicable, si estas existen;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen las autoridades competentes, o se deriven del programa de desarrollo urbano aplicable;

VIII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio natural o de preservación ecológica, siempre y cuando se permita construir; debiendo cumplir las restricciones que para el particular se especifique en el decreto declaratorio de la misma o en el programa integral de manejo ambiental;

IX.- Las construcciones o establecimientos que se permitan colindantes al derecho de vía de carreteras federales o estatales, o de ferrocarriles, requerirán de un acceso adecuado, con base en las especificaciones técnicas que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

X.- Las construcciones deberán contemplar características o elementos de accesibilidad universal;

XI.- Las construcciones deberán contemplar la combinación flexible de eco-tecnologías, cuya eficiencia de consumo esté certificado por los organismos autorizados por las autoridades regulatorias competentes y materiales para coadyuvar a la sustentabilidad del Estado;

XII.- Se deberá de analizar la integración al contexto urbano y el impacto visual tanto urbano como paisajístico o natural que las construcciones puedan generar en su entorno;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XIII.- En edificaciones habitacionales, se deberá instalar una cisterna y/o macro cisterna que contenga la reserva de agua, por lo menos de 3 días y con capacidad mínima de 1,100 litros. En el caso de los multifamiliares, el sistema de cisternas deberá ser proporcional con la cantidad de viviendas por cada multifamiliar; para ello, el Municipio emitirá, a través de su Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, un dictamen de factibilidad, en el que se analizarán las condiciones del proyecto correspondiente que garanticen el abastecimiento de agua

potable para todas las familias o personas. En edificaciones verticales multifamiliares y/o con comercio y servicio de 4 niveles o más, deberán de contar aparte de lo señalado anteriormente, con una cisterna de aguas pluviales mismas que se deberán reutilizar.

XIV.- Toda construcción que se concluya requerirá de constancia o aviso de terminación de obra y de autorización de ocupación y de habitabilidad, emitida por la Secretaría Municipal.

ARTÍCULO 185.- Toda obra de construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción, demolición o de urbanización de inmuebles, áreas, predios, lotes y fincas rústicas o urbanas requiere licencia o permiso expreso otorgado por el Municipio, independientemente del régimen de propiedad o la ubicación de los inmuebles.

Los Municipios, una vez recibido el aviso de terminación de una edificación, ampliación, reconstrucción o remodelación y cerciorados que se ejecutó conforme a lo autorizado, se encuentran obligados a expedir la correspondiente constancia de habitabilidad o uso de la misma. Sin esta constancia no se podrá habitar o aprovechar y ocupar una edificación.

ARTÍCULO 186.- La expedición de licencias o permisos para construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción, demolición o urbanización, se apegará a lo establecido en este Código, los programas de desarrollo urbano aplicables, la normatividad municipal, reglamentos de construcciones y las normas y especificaciones técnicas de construcción aprobadas por los Municipios, así como a los reglamentos de administración y operación de los condominios.

Las autoridades municipales no serán responsables del diseño, cálculo y proyecto de construcción de las obras y de los materiales a utilizarse, lo cual es responsabilidad del propietario, poseedor, constructor y de los peritos responsables de las obras y especializados que intervengan en ellas.

Las autoridades al otorgar las licencias o permisos de construcción únicamente revisarán que dichos proyectos se ajusten a lo que establecen las disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 187.- Las personas físicas o moral, públicas y privadas, que pretendan realizar obras de edificación, reconstrucción, demolición y adaptación de inmuebles, cuyas dimensiones, características o superficie lo requieran, deberán contar con la opinión favorable de la SEPLADE antes de que el Municipio expida la licencia de construcción correspondiente.

(ADICIONADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Dicha opinión deberá ser solicitada por el Municipio a través de los medios electrónicos oficiales que determine la SEPLADE. Las obras sujetas a este requisito son las que a continuación se indican:

I.- Construcciones a realizar en predios mayores a 5,000 metros cuadrados de superficie;

II.- Las construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras con más de 3,000 metros cuadrados cubiertos edificados o por edificar o de más de 21 metros de altura totales a partir del sótano;

III.- Las edificaciones destinadas como centrales de abasto, centros comerciales, tiendas de autoservicio, mercados, rastros, hospitales, clínicas, auditorios, estadios, plazas de toros, museos, centros de convenciones, exposiciones y de espectáculos, terminales de transporte de carga y pasajeros, estaciones de ferrocarril, ferro puertos, aeropuertos o aeropistas, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, teatros, salas de cine, clubes deportivos, casinos, centros de apuestas, casas de juego, cementerios, panteones y funerarias, estaciones de bomberos, reclusorios, centros de readaptación, de detención o de arraigo preventivo, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;

IV.- Las estaciones de servicio de hidrocarburos o gasolineras, estaciones de carburación y de distribución de gas LP o natural, centros o plantas de almacenamiento de hidrocarburos o gas LP o natural, confinamientos o plantas de tratamiento y reciclado de residuos sólidos, bancos de extracción de materiales, basureros o cualquier otra instalación, establecimiento o edificación que represente riesgos o almacene materiales y desechos tóxicos o peligrosos, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta; y

V.- Instalación de paneles solares en predios mayores a 10,000 metros cuadrados.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Para los efectos del presente artículo, la Secretaría Municipal turnará la solicitud a la SEPLADE, con el expediente debidamente integrado, quien contará con un plazo de 10 días hábiles, a partir de su recepción, para emitir su correspondiente opinión. Si dentro de ese plazo la SEPLADE no solicitó una prórroga o no emitió opinión, la Secretaría Municipal entenderá que no existe impedimento para que resuelva la solicitud correspondiente, según resulte procedente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El Instituto Registral y Catastral no procederá a dar trámite a la manifestación de esa edificación, sino se cuenta con la correspondiente opinión de la SEPLADE.

ARTÍCULO 188.- La tramitación de las licencias o permisos, se hará en una ventanilla única y se extenderá en un sólo formato en el que se incluirán el alineamiento, el número oficial, la constancia municipal de compatibilidad urbanística y la licencia o permiso de construcción.

El solicitante para obtener la licencia o permiso, deberá exhibir los documentos y cumplir con los requisitos que señale la reglamentación municipal correspondiente.

La solicitud deberá ser suscrita por el propietario o poseedor legal autorizado por el propietario, el perito responsable de obra y los peritos especializados, en su caso, en las formas que expida el Municipio respectivo.

El Municipio formulará el formato de solicitud y expedirá los lineamientos para el trámite de las licencias o permisos de construcción.

El Municipio deberá resolver sobre la solicitud, entregando o negando la expedición de la licencia o permiso de construcción.

La licencia o permiso de construcción que expida el Municipio deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

I.- El tipo de autorización y alcance de la ejecución de la obra;

II.- La vigencia de la licencia o permiso;

III.- El número de metros cuadrados construidos;

IV.- El número de niveles a construir;

V.- El número de cajones de estacionamiento, especificando sus destinos correspondientes; y

VI.- El lugar donde se deban depositar los escombros y materiales de desecho producto de la obra.

ARTÍCULO 189.- El tiempo de vigencia de las licencias o permisos de construcción, dependerá de la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar. El Municipio establecerá el plazo de vigencia, conforme a lo determinado en su reglamentación de construcciones.

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra, ésta no se hubiese concluido, para continuarla, deberá obtenerse la renovación de la licencia;

a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario.

ARTÍCULO 190.- El Municipio podrá requerir o condicionar la expedición de la licencia o permiso de construcción al dictamen de impacto ambiental federal, estatal, municipal o a la autorización de los cambios de uso de predios forestales o de aptitud preferentemente forestal a urbanos, en los casos de obras y actividades señaladas en las leyes de la materia.

Para las construcciones y obras localizadas en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural e igualmente en sus predios colindantes, se deberá además agregar a la solicitud de licencia de construcción la autorización, licencia o permiso de la autoridad competente según las leyes de la materia.

ARTÍCULO 191.- El Municipio en su reglamentación de construcciones, establecerá los supuestos en los que la expedición de licencia o permiso de construcción no requerirá la responsiva del perito, así como las obras o acciones que no requieran de licencia o permiso.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 192.- En los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, el Municipio no expedirá licencias o permisos de construcción, sin antes comprobar que estos fueron autorizados por el Consejo Estatal, la SEPLADE o el mismo y cuenten con la autorización del inicio de obras de urbanización.

El Municipio no expedirá la autorización de habitabilidad y ocupación de las viviendas, locales; departamentos o de cualquier edificación, hasta que en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial los lotes o predios donde se desplanten, cuenten con el 100% de los servicios y la urbanización.

Los fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales serán corresponsables para que se cumpla esta disposición.

ARTÍCULO 193.- El Municipio, a través de las áreas correspondientes establecerá un sistema de que contenga un banco de proyectos de unidades habitacionales, con el fin de que las mismas puedan ser utilizadas en otros proyectos, sin que esto implique un nuevo análisis de la especificación de estas y de un perito en diseño arquitectónico.

ARTÍCULO 194.- Los Municipios no expedirán licencias o permisos provisionales de construcción, por lo que se deberán cumplir todos los requisitos que establece este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables con anterioridad al otorgamiento de la licencia.

ARTÍCULO 195.- El Municipio conforme a su reglamento de construcción, expedirá licencias de construcción con requisitos mínimos, para las viviendas que por su superficie y condiciones puedan realizarse por los mismos propietarios de los lotes o viviendas.

ARTÍCULO 196.- Los Municipios podrán expedir permisos temporales de construcción para instalaciones u obras eventuales cuando lo consideren procedente y con los requisitos y condiciones que estimen pertinentes, con base en lo dispuesto en este Código y su Reglamento de Construcción.

ARTÍCULO 197.- El Municipio antes de emitir una licencia de construcción, para edificar, ampliar, remodelar o demoler un inmueble ubicado en un condominio, requerirá el visto bueno del proyecto respectivo, por parte del administrador del condominio o el comité técnico correspondiente, según lo previsto en su Reglamento de Administración.

Sección Segunda

Barreras Arquitectónicas

ARTÍCULO 198.- Los programas de desarrollo urbano de centro de población, los parciales y los esquemas de desarrollo urbano, deberán incluir la adecuación de aquellos lugares y elementos con acceso al público y en las que se encuentren barreras arquitectónicas.

El Municipio deberá establecer los requisitos arquitectónicos y lineamientos generales para facilitar el acceso, tránsito y permanencia de las personas con discapacidad, mujeres embarazadas y grupos vulnerables a los establecimientos de atención médica y a los espacios destinados al servicio público, aplicables en la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte de cualquier infraestructura, equipamiento o servicios urbanos.

ARTÍCULO 199.- Los Municipios deberán establecer facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad, mujeres embarazadas y grupos vulnerables a los establecimientos y a los espacios destinados al servicio público y privados, aplicables en la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte de cualquier infraestructura, equipamiento o servicios urbanos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables

ARTÍCULO 200.- Las aceras en las esquinas o sitios propicios para el cruce peatonal, contarán con el criterio de diseño de la accesibilidad universal, para lo cual los pavimentos deberán ser resistentes, antiderrapantes y libres de obstáculos.

ARTÍCULO 201.- En las intersecciones o cruces de aceras o de calles que se encuentren construidas a distintos niveles, las superficies de ambas deberán adaptarse al mismo nivel mediante el uso de rampas.

ARTÍCULO 202.- En las aceras e intersecciones en que se construyan rampas para sillas de ruedas; los pavimentos, además de antiderrapantes, deberán ser rugosos, de tal manera que permitan servir de señalamiento para la circulación de invidentes o débiles visuales.

En el caso de que las aceras se encuentren a nivel del arroyo de la calle, deberá de existir un tratamiento texturizado de piso diferente entre ambas, con la finalidad de que los invidentes o débiles visuales puedan distinguir los cruces viales.

ARTÍCULO 203.- En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, deberá evitarse la colocación de coladeras de cualquier índole sobre aceras, cruceros y otros elementos de circulación peatonal.

ARTÍCULO 204.- Las personas con discapacidad, mujeres embarazas y adultos mayores tendrán derecho exclusivo a ocupar los espacios de estacionamiento que sean destinados para ellos. Dichos espacios deberán diseñarse de acuerdo a los requerimientos específicos y encontrarse claramente señalados como reservados para uso exclusivo.

Respecto de los estacionamientos de vehículos en la vía pública, oficinas, escuelas, centros recreativos o culturales; o cualquier otro lugar con acceso al público, el Municipio procurará disponer de espacios por manzana, para el ascenso y descenso de personas con discapacidad y mujeres embarazadas.

ARTÍCULO 205.- Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con una rampa para dar servicio a personas que se transporten en sillas de ruedas, de acuerdo a las especificaciones y lineamientos que expida el Municipio.

Bajo ninguna circunstancia la rampa de servicios de carga y descarga de un edificio podrá destinarse a la función precisada en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 206.- En todo edificio se deben considerar los criterios de diseño de la accesibilidad universal conforme a lo dispuesto en la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 207.- Todos los edificios deberán de contar con la señalización para su identificación, ya sea con placas que deberán contener números, leyendas o símbolos, realzados o rehundidos, en colores contrastantes, o cualquier otra que permita su identificación, con la finalidad de facilitar su localización y lectura.

Las señales y los muros o lugares en que estas se coloquen deberán estar fabricados de materiales que eviten al tacto lesiones de cualquier especie.

ARTÍCULO 208.- Son deberes y facultades de los Municipios en materia de protección a personas con discapacidad:

I.- Vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en este Código y su reglamentación correspondiente;

II.- Conservar en buen estado, libres de tierra, piedra, arena y de cualquier otro material, las rampas construidas en aceras, intersecciones o escaleras de la vía pública;

III.- Destinar en los establecimientos públicos, los espacios necesarios para el ascenso de personas con discapacidad, mujeres embarazadas y adultos mayores;

IV.- Gestionar y vigilar el cumplimiento ante las autoridades y empresas respectivas, de la colocación de teléfonos públicos, equipamiento, de protectores para tensores de postes y de cubiertas para coladeras, con sus respectivos señalamientos, conforme a lo estipulado en este Código;

V.- Reglamentar todo lo conducente a fin de lograr la supresión de los obstáculos de tránsito y barreras arquitectónicas a que se refiere este Código; y

VI.- Las demás que le confieran este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Los Municipios se abstendrán de extender licencias de construcción o de permitir la realización de obras en la vía pública o de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, si en los planos o proyectos no se observan con estricto rigor las disposiciones de este Código y reglamentación correspondiente en materia de barreras arquitectónicas.

Sección Tercera

Proyectos y la Ejecución de las Obras

ARTÍCULO 209.- Los proyectos para la ejecución de obras deberán cumplir con los requisitos establecidos por este Código, los Programas de Desarrollo Urbano, el Código Municipal, el Reglamento de Construcciones respectivo, las especificaciones técnicas vigentes de la materia que expida el Municipio y la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 210.- En las zonas próximas a las fallas y grietas geológicas, el Municipio respectivo de conformidad con el proyecto que le presente el propietario o poseedor legal y el constructor avalado por el perito responsable de obra y el especializado, determinará la calidad de los materiales y las especificaciones de construcción y urbanización que deberán observarse en todas las obras públicas y privadas en esas zonas.

ARTÍCULO 211.- La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo en la forma y términos consignados en la respectiva licencia y de acuerdo a las disposiciones legales aplicables.

Los peritos responsables de obra, los especializados, las unidades externas de supervisión o los propietarios en su caso, están obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en el reglamento de construcciones respectivo y en sus especificaciones técnicas complementarias vigentes, se tomen las medidas de seguridad necesarias, y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

ARTÍCULO 212.- Las aguas pluviales no deben ser descargadas directamente a la red sanitaria, ni mezclarse con aguas negras. Las aguas pluviales deberán canalizarse hacia áreas jardinadas, pozos de absorción, aljibes o cisternas con la finalidad de ser reutilizadas, este tipo de infraestructura deberá estar provista de obras de excedencia a fin de evitar inundaciones en caso de lluvias extraordinarias, las cuales si podrán conectarse a la red de drenaje pluvial y de no existir este último, podrán descargarse a la red sanitaria o verterse superficialmente a la vialidad, sin que esto afecte a los predios o construcciones vecinas.

Todas las nuevas edificaciones sean industriales y centros comerciales que tengan un impacto urbano significativo que se construyan en el Estado será obligatorio, instalar equipos e instrumentos necesarios para la recolección de agua de lluvia, con la finalidad de que el agua sea aprovechada en servicios sanitarios y riego de áreas verdes o cualquier otro que no sea el consumo humano. Por tal motivo, para obtener autorización o licencia de construcción, deberá presentarse con el proyecto arquitectónico la planeación en materia de recolección de agua.

ARTÍCULO 213.- Los proyectos de edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones incluirán los espacios de estacionamiento de acuerdo al proyecto y estos serán regulados por la normatividad que expida el Municipio.

Cuando se cambie el uso del suelo de un predio, o se modifique el proyecto inicial, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste el predio a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos.

ARTÍCULO 214.- Tratándose de proyectos previamente autorizados, cuyos cajones de estacionamiento hayan sido contemplados en el proyecto inicial, cuando se proyecte una nueva construcción, no se podrá disminuir el número de cajones de estacionamiento y deberá cumplir con los estipulados en el uso de suelo o la reglamentación municipal correspondiente.

Los requerimientos de cajones de estacionamiento para toda edificación, se establecerá en el Código Municipal o Reglamento de Construcción correspondiente.

Dicha reglamentación municipal establecerá las especificaciones que se deberán cumplir para el número y las dimensiones de los cajones de estacionamiento, incluyendo las dimensiones de los cajones, los radios de giro, las alturas reglamentarias y el ancho y las pendientes de las rampas de acceso, elementos que deben tener los materiales adecuados y los espacios suficientes para que la circulación de los vehículos sea segura, fluida y cómoda.

ARTÍCULO 215.- En caso de que en un Municipio no se cuente con disposiciones reglamentarias relativas a los estacionamientos para las edificaciones, se aplicarán supletoriamente las disposiciones jurídicas aplicables en la materia del Municipio de Aguascalientes.

Sección Cuarta

Función Pericial y la Supervisión de Proyectos de Obras de Urbanización y Edificación

ARTÍCULO 216.- A los peritos responsables de obra o especializados, registrados en los Municipios con ese carácter, las autoridades correspondientes los facultarán para signar, como requisito indispensable para su otorgamiento, las solicitudes de licencias o permisos de construcción o de ejecución de cualquier obra, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este ordenamiento, el Código Municipal o el Reglamento de Construcciones y demás disposiciones jurídicas aplicables, en el diseño, proyecto y ejecución de las obras para las que se haya otorgado la licencia o permiso con su intervención.

ARTÍCULO 217.- Para los efectos de este Código, se entiende que un perito responsable de obra y especializado, otorgará responsiva profesional cuando:

I.- Suscriba una licencia o permiso de construcción;

II.- Acepte la responsabilidad de una obra suspendida para reiniciarla;

III.- Suscriba un dictamen o proyecto de carácter arquitectónico, estructural o especializado, y

IV.- O el supuesto que establezca el Código Municipal o Reglamento de Construcción correspondiente.

ARTÍCULO 218.- Los peritos se clasifican en dos grupos: peritos responsables de obra y peritos especializados.
Los peritos responsables de obra, son los que pueden signar solicitudes de licencias o permisos de toda clase de obras, debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera, de uno o varios peritos especializados.

Los peritos especializados son aquellos que solo pueden signar conjuntamente con el perito responsable de obra las solicitudes de licencias o permisos para obras o parte de ellas que, perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura, del urbanismo o de cualquier otra ciencia conexa, presenten problemas o características particulares.

ARTÍCULO 219.- Los códigos municipales o reglamentos de construcción, respecto de los peritos correspondientes, establecerán las especialidades necesarias.

De igual forma regularán los campos que para los efectos de solicitudes de licencias y permisos de construcción abarquen una especialidad, los profesionistas que ejerzan los mismos y los tipos de obras que necesariamente requieran de peritos especializados coadyuvantes de los peritos responsables de obra, así como sus obligaciones correspondientes.

ARTÍCULO 220.- Los peritos responsables de obra tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Firmar los proyectos, planos y memorias de cálculo de las obras bajo su responsiva, conjuntamente con el propietario o poseedor legal y, en su caso, con los peritos especializados;

II.- Verificar que los proyectos estén acordes y cumplan con las especificaciones de este Código, de los códigos municipales, reglamentos de construcciones y demás disposiciones jurídicas aplicables, de la constancia municipal de compatibilidad urbanística, la licencia de construcción y de los programas de desarrollo urbano aplicables;

III.- Revisar, supervisar y vigilar la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, con la colaboración y corresponsabilidad de peritos especializados y técnicos auxiliares, si fuere el caso;

IV.- Investigar que no existan factores de riesgo en el inmuebles o inmuebles a construir o urbanizar, como fallas geológicas, predios minados o conformados por rellenos sanitarios o inadecuados, zonas inundables, instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones que puedan ocasionar fisuras en techos y muros o colapsos estructurales, así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la seguridad de la construcción;

V.- Vigilar que la obra se desarrolle con apego al proyecto aprobado;

VI.- Responder de la buena calidad de los materiales empleados en la obra e igualmente de la correcta ejecución de esta, sin defectos ni vicios ocultos;

VII.- Adoptar las precauciones y medidas que fueren necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y terceros en general, y del mismo modo la seguridad y estabilidad de la vía pública y propiedades vecinas;

VIII.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Código, los códigos municipales, reglamentos y las especificaciones técnicas de construcción aplicables;

IX.- Llevar en la obra un libro bitácora foliado y encuadernado o bitácora del expediente digital único, en el cual se anotarán los siguientes datos:

a).- Nombre, atribuciones y firma de los peritos, del propietario o poseedor legal del inmueble o inmuebles y de la autoridad municipal;

b).- Fechas de las visitas del perito responsable de la obra y en su caso, de los peritos especializados;

c).- Materiales empleados y resultados de control de calidad de los mismos;

d).- Procedimientos generales de construcción de la obra por etapas;

e).- Fecha de inicio y término de cada etapa de construcción;

f).- Incidentes y accidentes;

g).- Observaciones e instrucciones del perito responsable de la obra y en su caso, de los peritos especializados;

h).- Observaciones de los inspectores del Municipio o de la unidad externa de supervisión, e

i).- Observaciones de los profesionales especialistas que hayan otorgado responsiva profesional en la obra;

X.- Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción o urbanización en su caso, conforme a lo previsto en el Código Municipal o Reglamento de Construcción;

XI.- Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y número de registro como perito; además, deberá contener los metros cuadrados por construir o urbanizar, el número de niveles y cajones de estacionamiento y el uso o destino de la obra;

XII.- Descripción en su caso de las obras de urbanización de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, en cuanto a la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos urbanos;

XIII.- Opinar y sugerir sobre la adecuación en el proceso de construcción o urbanización sobre el cambio de especificaciones tanto del proyecto como de materiales, siempre y cuando lo autorice previamente el Municipio;

XIV.- Verificar que se encuentre en la obra una copia de la licencia o permiso de construcción, la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, la bitácora de obra actualizada y de los planos autorizados;

XV.- Refrendar su calidad de perito en el mes de enero de cada año actualizando sus datos o en la temporalidad que le indique el Municipio; y

XVI.- Presentar reportes mensuales en el formato que emita el Municipio o en el expediente digital único y complementarlo con: reporte fotográfico, breve descripción de los trabajos de edificación o urbanización, pruebas de calidad de materiales y laboratorio.

ARTÍCULO 221.- Las funciones del perito responsable de obra y en su caso, de los peritos especializados, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional terminarán:

I.- Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del perito responsable de obra y especializado. En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por el Municipio, por el perito responsable, especializado en su caso y por el propietario de la obra.

En obras de urbanización en fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones se deberá incluir en el acta la firma de una

persona designada por el Municipio y, en su caso, de la unidad externa de supervisión respectiva.

El cambio de perito responsable de obra o de perito especializado no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir o intervenir. El Municipio respectivo ordenará la suspensión de la obra cuando el perito responsable o especializado no sea sustituido en forma inmediata, y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo perito.

II.- Cuando no ha refrendado su calidad de perito responsable de obra o especializado. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución para las que haya dado responsiva profesional;

III.- Cuando el Municipio respectivo expida la constancia o autorización de habitabilidad, ocupación y terminación de la obra, y

IV.- En los demás supuestos que establezca el Código Municipal o Reglamento de Construcción.

El término de las funciones del perito responsable de obra o especializado no le exime de la responsabilidad de carácter civil, administrativo o penal que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 222.- Los propietarios o poseedores, están obligados conjuntamente con el perito responsable de la obra y especializado, a manifestar por escrito a la Secretaria Municipal la terminación de obras, anexando la siguiente documentación:

I.- Copia de la licencia de construcción;

II.- Copia de los planos autorizados;

III.- Bitácora de obra;

IV.- Copia de la manifestación de su edificación previamente presentada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado y ante la Secretaría de Finanzas Municipales correspondiente; y

V.- Comprobante del pago correspondiente.

El personal de esa Secretaría Municipal visitará aleatoriamente la obra en conjunto con el propietario o poseedor y los peritos, para verificar que la construcción

corresponda al proyecto y plano autorizado y revisar que la bitácora de obra se encuentre actualizada por los peritos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Este requisito será indispensable para obras mayores de 60 metros cuadrados construidos, en obras cuya licencia haya requerido la responsiva de un perito y en desarrollos habitacionales con prototipos de vivienda. La constancia de terminación que, de este artículo se deriva, será requisito indispensable para la ocupación o habitabilidad del inmueble, así como para los trámites correspondientes en el Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 223.- Para los efectos de este Código, la responsabilidad profesional de carácter civil y administrativa de los peritos responsables de obra o especializados, concluirá a los 5 años a partir de que el Municipio respectivo haya expedido la constancia de terminación de la obra. Dentro del mismo lapso, el Municipio podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsiva.

En caso de que dicha constancia no se hubiere expedido y a efecto de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, el Municipio a solicitud de un interesado, requerirá un peritaje de antigüedad de la obra con cargo al propietario, poseedor legal, constructor, perito responsable de la obra y, en su caso, del especializado, a efecto de que en su caso se expida extemporáneamente la constancia de terminación de la obra, como medio de fincar o liberar de responsabilidades.

ARTÍCULO 224.- En caso de daños en las construcciones por la aparición de discontinuidades, fallas o grietas geológicas, éstos no serán imputables al perito responsable de la obra y, en su caso, del especializado, al propietario, poseedor legal o a las autoridades, si dichas discontinuidades no se encontraban asentadas en el sistema de información que contiene su registro, en los programas de desarrollo urbano aplicables o en el estudio respectivo.

ARTÍCULO 225.- El Municipio, previa opinión de la Comisión Municipal de Admisión de Peritos y procedimiento administrativo respectivo, podrá determinar la suspensión o cancelación definitiva de su registro a un perito, cuando haya incurrido en violaciones al presente Código y demás disposiciones jurídicas aplicables. De esa suspensión o cancelación se dará aviso al Colegio respectivo.

La suspensión se dictará por un lapso de 3 meses a 3 años o en casos extremos o reincidencias, podrá ser cancelada su registro de perito, sin liberarlo de la obligación de subsanar las irregularidades en que haya incurrido.

ARTÍCULO 226.- Los Municipios organizarán, llevarán y conservarán el Registro Municipal de Peritos Responsables de Obra y Especializados, tanto de obras públicas como privadas, que tendrá por objeto en cada Municipio, inscribir

clasificadamente los nombres de las personas físicas habilitadas para el desempeño en cualquier parte del mismo, de las funciones propias de los peritos responsables de obra y especializados, vigilar su correcto desempeño y dar constancia de su idoneidad profesional y pericial mientras esté vigente su inscripción registral.

ARTÍCULO 227.- Queda prohibida la intervención de peritos responsables de obra o especializados en aquellos casos que constituyan conflictos de interés, que afecten la imparcialidad y objetividad en el desempeño de su función pericial. El incumplimiento de esta obligación se sancionará conforme a lo señalado en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 228.- Los Municipios directamente o por conducto de las unidades externas de supervisión, verificarán la ejecución de las obras de edificación. Respecto de las obras de urbanización en fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones, lo harán por conducto de las unidades externas de supervisión.

ARTÍCULO 229.- La supervisión de las obras de urbanización, edificación y en general las de construcción, no libera al propietario o poseedor legal, al constructor ni a los peritos responsables de obra ni a los especializados del cumplimiento de todas y cada una de las normas técnicas constructivas, por lo que serán responsables solidarios de los daños o vicios ocultos, derivados en su caso del incumplimiento.

Los Municipios impondrán por el incumplimiento a que se refiere el Código y Reglamento de Construcción, las medidas correctivas y sanciones a los fraccionadores, promotores de condominios, desarrolladores inmobiliarios, constructores, propietarios o poseedores legales y peritos que señala este Código, los códigos municipales y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO III

Paisaje e Imagen Urbana

ARTÍCULO 230.- La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana es facultad municipal. Los Municipios establecerán sus disposiciones generales y determinarán las acciones a seguir, considerando la normatividad que prevé este Capítulo.

La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana se regirá por los principios siguientes:

I.- EFICIENCIA: promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población y de las vías de comunicación ubicadas en el territorio del Estado;

II.- CALIDAD VISUAL: fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí, así como evitar la saturación de la señalética vial;

III.- PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL: evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y

IV.- SEGURIDAD VIAL: impedir que el mobiliario urbano, la señalética vial y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

ARTÍCULO 231.- Para la protección y mejoramiento del paisaje y la imagen urbana, los programas de desarrollo urbano municipales delimitarán las características del paisaje, natural o inducido, que hacen que la protección y preservación de determinada área o zona sea de utilidad pública, por sus condiciones físicas, sus elementos naturales o su relevancia cultural, histórica, artística, arqueológica, ambiental o turística y determinarán las condiciones para su aprovechamiento, incluyendo el establecimiento de modalidades y restricciones a los usos del suelo y a las construcciones.

Las disposiciones reglamentarias que en materia de paisaje e imagen urbana expidan los Municipios podrán establecer las modalidades, restricciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, ubicación, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación.

ARTÍCULO 232.- La reglamentación municipal en materia de anuncios tendrá por objeto:

I.- Asegurar que los anuncios producidos por la publicidad de negocios, locales comerciales, productos y demás actividades económicas y sociales, sean planeados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no

representen riesgo a las personas o sus bienes, ni atenten contra la imagen urbana o el paisaje de la zona o la visibilidad vial;

II.- Proporcionar a la población del Municipio, la certeza de que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, para que cubran cualquier riesgo que puedan representar;

III.- Sentar las bases para que las autoridades municipales regulen, registren, inspeccionen, verifiquen, aperciban, sancionen y otorguen la licencia o permiso correspondiente, previo pago de los derechos correspondientes, para la colocación de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos; y

IV.- Establecer el equilibrio coherente y armónico entre la actividad económica de publicidad exterior, el paisaje y la imagen urbana.

ARTÍCULO 233.- En los reglamentos municipales se establecerán las modalidades y restricciones para la colocación o instalación de anuncios, cuando:

I.- Los anuncios puedan producir contaminación visual; alterar el entorno natural, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, el paisaje o la imagen urbana; obstruir o interferir con la libre circulación de vehículos o personas; o limitar o reducir la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;

II.- Por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;

III.- Tengan semejanza con la señalización vial o con el mobiliario urbano especializado para el control de la circulación vehicular; y

IV.- Se pueda afectar, obstruir, limitar, interferir o alterar la apreciación visual de alguna zona o inmueble que se encuentre sujeto a alguno de los regímenes de protección al patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

Los reglamentos municipales podrán establecer las limitaciones y restricciones al contenido de los anuncios, sólo cuando se incite a la violencia, atente contra la convivencia social, promueva la discriminación con motivo de género, raza o condición social, resulte difamatorio o atente contra la dignidad de la persona o de la comunidad.

La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles

desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso o licencia previamente expedido por el Municipio.

ARTÍCULO 234.- Los responsables o propietarios de anuncios espectaculares, fijos o con pantallas electrónicas, están obligados a:

I.- Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;

II.- Hacer constar, en el anuncio, y de manera visible, el número de la licencia otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y

III.- Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

ARTÍCULO 235.- Los Municipios vigilarán y tomarán las medidas y acciones para evitar que se coloquen o instalen anuncios de cualquier tipo, en los elementos que forman parte de la infraestructura pública, el equipamiento y mobiliario urbanos, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad.

Como excepción de permitirá la colocación de anuncios en el equipamiento urbano, cuando exista un Convenio con el propietario y/o poseedor de los mismos, que tenga por objeto generar algún servicio en beneficio de la población.

ARTÍCULO 236.- Los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal.

CAPÍTULO IV

De las Vías Públicas

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 237.- Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión o fraccionamiento aprobados, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto, la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Instituto Registral y Catastral y la oficina municipal para que hagan los registros y las cancelaciones respectivas.

Las vías públicas son de libre tránsito, tienen como fin dar acceso a los lotes y predios colindantes, alojar las instalaciones de obras y servicios públicos y proporcionar aireación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles respectivos.

ARTÍCULO 238.- El fraccionador o promotor de un fraccionamiento, subdivisión o fusión se encontrará obligado a donar de manera gratuita al Municipio las calles y restricciones contempladas en la autorización correspondiente.

La donación se deberá perfeccionar en escritura pública y cuyo costo cubrirá en su totalidad el fraccionador o promotor. La escrituración de las vialidades a favor del Municipio, no implican la municipalización de las mismas, ya que esta se podrá dar hasta que se hubieran urbanizado esas calles.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 239.- El Instituto Registral y Catastral y la Secretaría de Finanzas Municipal correspondiente, al momento en que el Municipio expida la autorización de una subdivisión que contemple vías públicas y restricciones, deberán realizar las anotaciones correspondientes en sus registros, a efecto de que esos espacios no se enajenen a terceras personas, sino que se consideren como bienes propiedad del Municipio. A partir de ese momento esos espacios considerados y determinados como vías públicas municipales, no causarán el impuesto a la propiedad raíz. Ese mismo tratamiento se dará a las calles de los fraccionamientos autorizados por el Consejo Estatal.

ARTÍCULO 240.- Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público municipal, son bienes de dominio público del Municipio, regidos por las disposiciones contenidas en este Código y en la Ley Municipal del Estado.

La determinación de vía pública oficial la realizará el Municipio a través de las constancias de compatibilidad urbanística, números oficiales y derechos de vía, de conformidad con la documentación técnica de los programas aplicables o los estudios que se realicen para tal efecto.

Igualmente, corresponde al Municipio respectivo determinar las secciones oficiales de las calles, conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, así como la cancelación de estas y sus ampliaciones, reducciones o prolongaciones. En el caso de las autorizaciones de fraccionamientos expedidas por el Consejo Estatal, esta determinará las secciones de las calles correspondientes.

Los sobrantes de alineamiento resultantes de la rectificación de una vía pública podrán ser enajenados por el Municipio, aunque tendrán derecho del tanto los propietarios de los predios colindantes. En el caso de que estos sobrantes

constituyan el frente de dichos predios, forzosamente se deberán enajenar a ellos, o en su caso permanecerán bajo el dominio municipal.

ARTÍCULO 241.- Se requiere de permiso o autorización del Municipio para:

I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;

III.- Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción;

IV.- Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;

V.- Construir o realizar instalaciones de cualquier tipo, ya sea subterráneas o aéreas en la vía pública;

VI.- Efectuar en los postes existentes en la vía pública, la instalación de cables.

Podrá otorgarse permiso o autorización para las obras anteriores, siempre y cuando se considere factible, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando el Municipio las realice.

ARTÍCULO 242.- No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción;

II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;

III.- Para conducir líquidos por su superficie;

IV.- Para depósito de basura y otros desechos;

V.- Se sature la vía pública de elementos que dañen la seguridad, imagen urbana y libre circulación de las personas y vehículos;

VI.- Para aquellos otros fines que el Municipio considere contrarios al interés público; y

VII.- Aquellos supuestos que establezca la normatividad municipal respectiva.

ARTÍCULO 243.- Los permisos, autorizaciones o concesiones que el Municipio otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos, autorizaciones o concesiones serán siempre revocables, intransferibles y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del deterioro de la imagen urbana, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

En los permisos que el Municipio expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia y se deberá cubrir el costo previsto en la Ley de Ingresos Municipal vigente.

ARTÍCULO 244.- Toda persona que ocupe con obras e instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta cuando el Municipio lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

Igualmente queda prohibido obstruir el libre tránsito por la vía pública, colocando cercas, bardas, topes, mallas, puertas, cadenas, rieles, mojoneras o cualquier otro obstáculo, salvo lo dispuesto en este Código en lo referente a las urbanizaciones cerradas.

ARTÍCULO 245.- Los escombros, excavaciones o cualquier obstáculo en la vía pública originados por obras públicas o privadas, deberán ser señalados con banderas o letreros en el día y además con señales luminosas durante la noche. Las dimensiones y características de los señalamientos serán fijados por el Municipio. Los daños causados por la falta de señales apropiadas serán reparados por el propietario y/o poseedor de las obras.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Será motivo de sanción a los propietarios, los contratistas y peritos, la violación de este artículo.

ARTÍCULO 246.- Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el Municipio señale. Si este plazo fuese excedido, el mismo Municipio realizará los trabajos con cargo al propietario y/o poseedor.

ARTÍCULO 247.- Las obras o instalaciones aéreas y subterráneas deberán apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Código Municipal respectivo y/o el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del Municipio.

ARTÍCULO 248.- El Municipio establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y todo espacio público susceptible de recibir denominación.

La denominación de las vías interiores de los condominios, al no ser espacios públicos, es facultad del promotor de los mismos o posteriormente de los condóminos.

Previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública un número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

CAPÍTULO V

De las Urbanizaciones Cerradas

ARTÍCULO 249.- Los Municipios podrán expedir permisos para urbanizaciones cerradas que impliquen el control de acceso y salida de vías públicas en fraccionamientos, barrios o colonias a favor de organizaciones vecinales, conforme a lo dispuesto en este Código y el reglamento respectivo, previa opinión del Consejo Municipal correspondiente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 250.- Será requisito entre otros para que en su caso se otorgue permiso para urbanización cerrada, que la organización vecinal solicitante se encuentre formal y jurídicamente constituida e inscrita en el Instituto Registral y Catastral como asociación civil.

También se requerirá la aprobación de la mayoría de los colonos, la cual se obtendrá mediante un proceso de consulta, realizado con las formalidades jurídicas apropiadas, bajo la supervisión del Municipio.

(ADICIONADO, P.O. 23 DE OCTUBRE DE 2023)

Para obtener las autorizaciones a que se refiere este artículo, la organización vecinal deberá presentar un proyecto de video vigilancia que coadyuve con las tareas de seguridad pública que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública conforme a lo dispuesto por la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social.

ARTÍCULO 251.- Cuando exista incumplimiento por parte de los colonos a las disposiciones contenidas en este Código, el Código Municipal, al Reglamento respectivo y otras disposiciones jurídicas aplicables o al permiso para la urbanización cerrada, este se podrá revocar por parte del Municipio respectivo.

Derivado de lo anterior, los colonos estarán obligados a retirar a su costa y cargo las casetas de control y demás mobiliario, dejando la vía pública en el estado que originalmente se encontraban, salvo las mejoras que se hubieran realizado en equipamiento urbano e infraestructura.

Si los colonos no retiran las casetas de control o el mobiliario dentro del plazo concedido por el Municipio respectivo, este lo podrá hacer, y los colonos deberán de asumir el costo al Municipio correspondiente.

TÍTULO SEXTO

DE LA TIERRA PARA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda

ARTÍCULO 252.- Se declaran de utilidad pública e interés social las acciones, obras e inversiones, que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de adquirir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, el ordenamiento del territorio y la protección del patrimonio familiar.

ARTÍCULO 253.- La ejecución de acciones para la obtención de reservas de suelo para desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio, la vivienda y la regularización de la tenencia de la tierra, atenderá problemas conexos, como la insuficiencia de

infraestructura, equipamiento, servicios públicos y un estricto control catastral y registral de las propiedades.

ARTÍCULO 254.- Las acciones, obras e inversiones que realicen los gobiernos estatales y municipales, así como los sectores social y privado, en materia de suelo y reservas territoriales, se sujetarán a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 255.- Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como el mecanismo de coordinación entre los órdenes de gobierno y de concertación con los sectores social y privado, a fin de determinar, aportar y adquirir el suelo y las reservas territoriales que se requieran para planear y regular el actual desarrollo y futuro crecimiento de los centros de población y el ordenamiento del territorio del Estado.

ARTÍCULO 256.- Las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado, se determinarán con base en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, así como de vivienda.

ARTÍCULO 257.- El Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Ordenamiento del Territorio, el Desarrollo Urbano y la Vivienda, tendrá por objeto:

I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

II.- Evitar la especulación en el mercado inmobiliario y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio;

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

IV.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y destinos que señalen los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda;

V.- Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano e industrial, el ordenamiento del territorio y la vivienda;

VI.- Articular los estudios y la programación de acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y la vivienda;

VII.- Establecer normas para la adquisición, aprovechamiento, aportación y transmisión de suelo urbano y de reservas territoriales; y

VIII.- Planear e integrar las acciones, obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requieran el desarrollo del suelo urbano y las reservas territoriales, propiciando desarrollos certificados.

ARTÍCULO 258.- La constitución de reservas territoriales en centros de población, que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano e industrial, el ordenamiento del territorio y la vivienda, se establecerá mediante la determinación de reservas, de conformidad a lo dispuesto en este Código, en la legislación agraria aplicable y en los programas.

ARTÍCULO 259.- Los gobiernos estatal y municipal, deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, para orientar el crecimiento urbano hacia las áreas adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento sustentable del suelo y la disponibilidad de agua y energía, dentro del marco de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda y que los predios no estén dedicados a actividades productivas.

ARTÍCULO 260.- Las acciones de suelo y reservas territoriales deberán ejecutarse por el Estado y los Municipios en coordinación con la Federación, con el objeto de contribuir a la regularización de la tenencia de la tierra y al aprovechamiento del suelo urbano.

Así mismo, se coordinarán las acciones de los órdenes de gobierno, para establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, relativas a la expropiación o aportación de terrenos ejidales y comunales, así como para el establecimiento de zonas de urbanización ejidal y de reserva.

ARTÍCULO 261.- Con el objeto de racionalizar las obras e inversiones destinadas a la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en las reservas territoriales, se realizarán los estudios conducentes para prever su ocupación y aprovechamiento por etapas, en congruencia con los programas.

ARTÍCULO 262.- Corresponde al Gobierno del Estado y a los Municipios, en coordinación con la Federación y con los sectores social y privado, realizar las acciones que otorguen certeza jurídica, agilicen la adquisición o manejo de reservas

territoriales para la construcción de vivienda digna y para la ejecución de obras públicas.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 263.- La SEPLADE, en coordinación con los Municipios y el IVSOP efectuará los estudios necesarios, a fin de determinar las necesidades que existen en el Estado de suelo urbano y reservas territoriales para ser canalizadas dentro de los programas de desarrollo urbano y de la vivienda, tomando en cuenta los requerimientos presentes y del futuro inmediato, que servirán de base para su adquisición y urbanización.

Asimismo, formulará un inventario de predios que pueden aprovecharse en programas de desarrollo urbano y de la vivienda, con base en las condiciones básicas de infraestructura y equipamiento urbano y la posibilidad de introducción de servicios públicos, con el menor costo y tiempo posible.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 264.- Las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal podrán adquirir y enajenar predios destinados a la ejecución de programas de desarrollo urbano, industria y vivienda, mediante la autorización de la SEPLADE, cumpliendo con los requisitos siguientes:

I.- Que en el programa operativo anual autorizado se prevea la enajenación, aportación o adquisición del suelo y las reservas territoriales;

II.- Que existan los medios de financiamiento necesarios;

III.- Que haya la disponibilidad o factibilidad de introducción de servicios públicos, infraestructura y equipamiento; y

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

Los Municipios vigilarán la adquisición de suelo urbano y reservas territoriales, por parte de dependencias y entidades municipales, a fin de programar y financiar su manejo.

ARTÍCULO 265.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los Municipios establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para la vivienda, se orientarán preferentemente:

I.- A la promoción de acciones, créditos, inversiones y obras para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y decorosa;

II.- A la regulación del mercado de los predios y de los inmuebles dedicados a la vivienda, a fin de evitar su especulación;

III.- A asegurar la disponibilidad del suelo y reservas territoriales para la ejecución de acciones habitacionales; y

IV.- A facilitar los trámites expropiatorios o de aportación de predios destinados a satisfacer necesidades de tierra para vivienda digna.

ARTÍCULO 266.- El Gobierno del Estado, previa autorización del Congreso del Estado, podrá transferir áreas, lotes o predios del Estado a los Municipios, dependencias y entidades estatales, federales y a las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, industrial y de vivienda digna, cumpliendo los requisitos siguientes:

I.- Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano y de vivienda y con las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II.- Que las áreas, lotes o predios sean aptos para la ejecución de las acciones de vivienda, o de desarrollo urbano e industrial sustentable;

III.- Contar con un proyecto financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo urbano e industrial y de vivienda; y

IV.- Cumplir con los requisitos señalados en este Código y en las disposiciones para fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 267.- Cualquier enajenación de predios que realicen las dependencias y entidades estatales o municipales, de acuerdo con este Código, se sujetará a lo siguiente:

I.- Que el solicitante o su cónyuge, no sea propietario de casa habitación o de predio en la localidad;

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

III.- La superficie deberá corresponder al lote o predio, o tipo de tamaño promedio que corresponda con la ubicación del fraccionamiento o condominio cumpliendo con lo dispuesto en este Código, a la legislación y los programas aplicables;

IV.- Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito se otorgará a la tasa de interés que para vivienda digna fijen las autoridades competentes; y

V.- Cumplir las normas de planeación urbana, ambiental y disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 268.- El precio de los lotes y predios se determinará de manera independiente de los costos y precios de las urbanizaciones, de los servicios específicos y de la edificación.

ARTÍCULO 269.- La transferencia o enajenación de inmuebles propiedad estatal o municipal, para la ejecución de programas de desarrollo urbano, industrial y de vivienda, se sujetarán a las disposiciones de este Código y requerirán autorización previa del Congreso del Estado o de los Municipios.

ARTÍCULO 270.- La asignación o enajenación de suelo para vivienda digna, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I.- Dirigirse a la población con ingresos máximos de hasta 5 UMA, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos, de hasta 2.5 UMA;

II.- El tamaño de los lotes o predios para la vivienda digna, deberá cumplir con las normas mínimas de habitabilidad y seguridad descritas en el Programa Estatal de Vivienda; y

III.- El precio máximo de enajenación deberá corresponder al ingreso de los beneficiarios.

ARTÍCULO 271.- El Gobierno del Estado y los Municipios otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda digna.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar convenios de coordinación y concertación con las dependencias y entidades federales, notarios, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda, valuadores, promotores y agentes inmobiliarios.

ARTÍCULO 272.- El fraccionamiento, fusión y subdivisión de terrenos ejidales y comunales se regirán por la Ley Agraria, este Código, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 273.- El establecimiento de zonas de urbanización ejidal y la regularización de la tenencia de la tierra de bienes ejidales o comunales deberán

ajustarse a la Ley Agraria, a la Ley General, a este Código y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando el fraccionamiento o subdivisión de terrenos ejidales tenga por objeto incorporarse al desarrollo urbano de algún centro de población no ejidal, o se ubiquen dichos terrenos en las áreas de reserva, se aplicará este Código como si se tratara de propiedad privada.

CAPÍTULO II

Derecho de Preferencia del Estado y de los Municipios

ARTÍCULO 274.- El Estado y los Municipios tendrán derecho de preferencia para adquirir áreas, parcelas, lotes, predios o suelo urbano vacante, comprendidos en las zonas de reserva territorial, cuando éstos sean objeto de enajenación a título oneroso o en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se fije en la enajenación o finque el remate al mejor postor.

Dichos inmuebles serán destinados, preferentemente, a la constitución de espacios públicos. En caso de darle un destino diferente, la autoridad deberá fundar y motivar su decisión justificando la necesidad apremiante de darle un uso diferente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 275.- Los propietarios, ejidatarios o comuneros, los notarios públicos, los jueces o las autoridades administrativas deberán notificar al Estado por conducto de la SEPLADE y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto y características de la operación y oferta inmobiliaria, a efecto de que aquellos, en un plazo no mayor de 30 días naturales, ejerzan o no el derecho de preferencia, garantizando el pago respectivo. El Estado tendrá prioridad con relación a los Municipios.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
De ejercerse el derecho de preferencia, la SEPLADE o el Municipio respectivo, solicitará al Instituto Registral y Catastral realice las anotaciones correspondientes para que se impida cualquier acto traslativo de dominio a favor de terceras personas.

De rechazarse o no ejercerse el derecho de preferencia dentro del plazo señalado, los propietarios procederán a perfeccionar el acto traslativo de dominio, y el notario público autorizará las escrituras correspondientes, en las condiciones notificadas a la autoridad, en un plazo máximo de seis meses.

De no formalizarse el acto traslativo de dominio mediante escritura pública dentro de los seis meses siguientes, o modificadas las condiciones del mismo, será necesario repetir el procedimiento.

El incumplimiento del derecho de preferencia origina la nulidad de pleno derecho de los actos traslativos de dominio.

ARTÍCULO 276.- El pago fijado para el ejercicio del derecho de preferencia, se realizará al firmarse la escritura pública o en el plazo que acuerden las partes. Si la autoridad incurre en falta de pago en el plazo previsto, perderá su derecho de preferencia y pagará daños y perjuicios.

ARTÍCULO 277.- En aquellos casos que por la naturaleza del acto traslativo de dominio no se haya determinado el precio del inmueble, este se fijará por avalúo comercial practicado conforme las disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 278.- Una vez que el notario público autorice la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de inmuebles comprendidos en la determinación de la reserva, en un plazo de 30 días naturales, deberá informar a la SEPLADE o al Municipio, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando:

I.- Copia de la escritura pública autorizada; y

II.- Copia de las notificaciones del derecho de preferencia.

CAPÍTULO III

Regularización de la Tenencia de la Tierra

ARTÍCULO 279.- Se considera de interés público y prioritario el establecimiento de mecanismos de coordinación entre el gobierno federal, estatal y municipal tendiente a la regularización de la tenencia de la tierra.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 280.- Son competentes para resolver los procedimientos de la regularización de la tenencia de la tierra, los Municipios, la SEPLADE, el IVSOP y las instancias federales en la materia.

Derivado de esta facultad, los mismos podrán lanzar convocatorias o programas, así como celebrar los contratos o convenios que sean necesarios para lograr los fines de regularización y cumplimiento de los requisitos que establece el presente Código.

(ADICIONADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para solicitar la información, dictámenes y documentación necesaria para llevar a cabo el proceso de regularización, además de promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de posesionarios legítimos.

ARTÍCULO 281.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ostenten la posesión o la propiedad de lote alguno.

III.- (DEROGADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

Sección Primera

Asentamientos Humanos Irregulares

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 282.- Cada uno de los Municipios deberá entregar a la SEPLADE el inventario de los asentamientos humanos irregulares en su territorio con la siguiente información:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Ubicación en formato KML o el que indique la SEPLADE;

II.- Polígono o predio en el que se encuentra;

III.- Nombre del propietario y/o promotor;

IV.- Porcentaje y condiciones de ocupación del predio o predios;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- Tipo de urbanización y servicios existentes y su descripción;

VI.- Número de lotes;

VII.- Tipo de construcción;

VIII.- Estimado de habitantes; y

IX.- Datos o antigüedad de la creación del asentamiento.

Esta información deberá de entregarse a finales del mes de marzo de cada año y servirá para que a nivel estatal se cuente con un panorama general de los asentamientos humanos irregulares y en consecuencia promover su regularización.

ARTÍCULO 283.- En caso de que exista un asentamiento humano irregular en un bien inmueble de propiedad Estatal, será el IVSOP quien promoverá el proceso de regularización. Así mismo, si se dan en una propiedad municipal, éste determinará a la dependencia con la facultad para llevar a cabo la regularización.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 284.- El Municipio respectivo, en coordinación con la SEPLADE y el IVSOP, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de este, deberá proceder a la suspensión de cualquier obra y, en su caso, ventas de predios que se transmitan ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de este Código, así como publicado como advertencia pública en un diario de mayor circulación de la localidad y notificarse al Colegio de Notarios y al Instituto Registral y Catastral que no inscriban ningún acto, contrato o convenio derivado de la propiedad o posesión de inmuebles ubicados en ese asentamiento humano.

ARTÍCULO 285.- Serán susceptibles de regularización los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes supuestos:

I.- Que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;

II.- Que no se encuentre ubicado en zonas no urbanizables, de riesgo o de preservación ecológica;

III.- Que el predio origen se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

IV.- Que el Municipio al que pertenece lo tenga registrado dentro del inventario de los asentamientos humanos irregulares que proporciona anualmente a la SEPLADE o en su caso que proceda a su registro.

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento, de conformidad con este Código;

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración del Municipio, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización;

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VII.- Que la ocupación real del asentamiento humano irregular tenga una antigüedad mínima de cinco años anteriores;

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VIII.- Contar con al menos dos servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, con cobertura para todo el asentamiento humano irregular. En caso de no ser así, la SEPLADE podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios.

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
IX.- Tratándose de asociaciones o grupos sociales, estos deberán estar integrados por los habitantes o posesionarios de lotes del asentamiento humano y contar con un padrón de miembros actualizado, indicando su ubicación en los lotes.

(ADICIONADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
No obstante, lo anterior, aquellos habitantes que no formen parte de la asociación, podrán beneficiarse del procedimiento de regularización cuando cumplan con los requisitos establecidos en sus estatutos o análogos.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 286.- El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular deberá de ser integrado en la SEPLADE, y comprenderá de las siguientes etapas:

I.- Solicitud de inicio de procedimiento e integración del expediente técnico jurídico;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Opinión favorable por parte del área encargada del desarrollo y/o control urbano municipal;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Opinión favorable del Sub-Consejo correspondiente del Consejo Estatal.

(ADICIONADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
IV.- Autorización del Consejo Estatal.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 287.- La solicitud para la regularización y la integración del expediente técnico jurídico del asentamiento humano irregular que cumpla con lo establecido por el artículo 285, deberá contener de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

I.- Solicitud de inicio de procedimiento de regularización:

a).- Nombre del propietario o promotor;

b).- Ubicación del asentamiento;

c).- Firma del propietario o representante legal;

d).- Denominación con la que se conoce el asentamiento humano irregular;

e).- Superficie;

f).- Antigüedad;

g).- Datos de contacto y domicilio para oír y recibir notificaciones; y

h).- Justificación en donde se acredite el beneficio social y público;

II.- Integración del expediente técnico jurídico:

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
a) Copia certificada de escrituras o título de propiedad inscritos en el Instituto Registral y Catastral;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
b).- Tratándose de asociaciones civiles, presentar copia certificada del Acta Constitutiva y padrón de beneficiarios actualizado, indicando la ubicación del lote que le corresponde a cada uno;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
c).- Estudio Geofísico avalado por un perito especializado en la materia;

d).- Certificado de libertad de gravamen no mayor a un mes anterior a la solicitud;

e).- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística;

(REFORMADO, P.O. 3 DE ABRIL DE 2023)
f).- Levantamiento topográfico Catastral expedido por el Instituto Registral y Catastral con fecha de expedición no mayor a dos años que no presente traslapes y/o invasiones;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
g).- Opinión favorable de Protección Civil Municipal respecto de la regularización del asentamiento humano irregular;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
h).- Dictamen del área encarga del desarrollo y/o control urbano municipal, donde se indique la cobertura y características de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;

i).- Plano de lotificación;

j).- Plano de usos de suelo;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
k).- Estudio Geológico avalado por un perito especializado en la materia; y

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
l) Dictamen de la Comisión Nacional del Agua.

m).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

n).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ñ).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

o).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

p).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

q).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Cuando a juicio de la SEPLADE o a petición del promotor, tomando en cuenta las condiciones del asentamiento humano irregular, se considere que no sea procedente o posible la presentación o acreditación de alguno o varios de los

requisitos con documentos públicos en términos de este artículo. La SEPLADE dará respuesta por escrito al solicitante, previo estudio del caso concreto, debiendo emitir una determinación, fundada y motivada, para resolver sobre la regularización y en los casos que sea necesario la autoridad correspondiente deberá subsanar las deficiencias en la integración del expediente.

(ADICIONADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 287 BIS.- Cuando el asentamiento humano irregular no cumpla con lo establecido en el artículo 285, el promovente deberá integrar como parte del expediente además de lo señalado por el artículo 287, la siguiente documentación:

I.- Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica;

II.- Estudio Geofísico avalado por un perito especializado en la materia;

III.- Estudio Geológico avalado por un perito especializado en la materia;

IV.- Estudio de Mecánica de Suelos avalado por un perito especializado en la materia; y

V.- Dictamen de Impacto Ambiental o el que determine la SSMAA.

ARTÍCULO 288.- Recibida la solicitud será revisada para verificar que esté correctamente integrada conforme a lo dispuesto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que los datos o documentos estén incompletos o no exista congruencia entre estos, la SEPLADE notificará al promotor y determinará un plazo razonable para que subsane las observaciones; en caso de no ser subsanadas se devolverá el expediente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Una vez avalado el expediente por la SEPLADE, se enviará el mismo al Municipio correspondiente con objeto de que emita su opinión en un plazo máximo de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente completo respectivo o a la debida integración del expediente digital único, de no obtenerse la opinión en el plazo señalado, se entenderá que no se tiene objeción y podrá continuarse con el trámite.

Si la opinión del Municipio no es procedente, deberá justificar los motivos de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnico normativos y el presente Código.

Si la opinión del Municipio es procedente, deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- En caso de polígonos que se hayan destinado para servicios públicos o equipamientos, los acuerdos o convenios aprobados respecto de las áreas de donación, la ubicación y superficie de las mismas, o en su caso, la justificación de eximir este requisito o hacerlo mediante permuta;

II.- Acuerdos o convenios aprobados para la introducción de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;

III.- En su caso, acuerdos o convenios para el desalojo o reubicación de los habitantes en zonas no urbanizables, de riesgo o de preservación ecológica; y

IV.- Aprobación de la propuesta de denominación del asentamiento.

A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan emitir la opinión referida el Municipio, en caso de ser necesario solicitará la opinión técnica de las dependencias o entidades federales, estatales o municipales, respecto de cada uno de los aspectos técnico que se requieran.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 289.- Contando con todos los requisitos establecidos en el presente Código y la opinión procedente del Municipio, la SEPLADE integrará el proyecto de dictamen de regularización del asentamiento humano correspondiente.

El proyecto de dictamen deberá plasmar toda la documentación presentada, incluyendo la opinión del Municipio.

El proyecto de dictamen se remitirá al promotor o propietario para firma, en caso de que se requiera realizar correcciones o modificaciones, dispondrá de un plazo no mayor de 15 días hábiles para contestar, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se le notifique el requerimiento respectivo; si el solicitante no realiza las correcciones o modificaciones requeridas, la solicitud quedará como no presentada.

(REFORMADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 289 BIS. - Cuando el asentamiento humano irregular cumpla con lo establecido en el artículo 285 de este Código, la SEPLADE deberá de validar y remitir el padrón de beneficiarios al IRC, el cual deberá realizar los traslados de dominio exclusivamente en atención a éste.

(ADICIONADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 289 TER.- El IVSOP o el Municipio, en el ámbito de sus competencias deberá:

I. Establecer con los habitantes las bases para la dotación de servicios, equipamientos e infraestructura urbana, a través de la participación económica de éstos, por lo que se podrá contar para tales efectos con la cooperación de las autoridades correspondientes;

II. Gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar asentamientos humanos irregulares; y

III. (DEROGADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

ARTÍCULO 290.- Una vez aceptado y firmado por el propietario o promotor el proyecto de dictamen de regularización del asentamiento humano, será sometido como parte del orden del día a la próxima sesión del Consejo Estatal.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 291.- El Consejo Estatal, tomando en cuenta lo dictaminado, la opinión en su caso del Sub-consejo correspondiente y del Municipio, en sesión plenaria aprobará o rechazará el proyecto de dictamen que sea sometido a su consideración por la SEPLADE, una vez que se hubiera analizado, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas de planeación urbana.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La SEPLADE notificará al propietario o promotor la resolución del Consejo Estatal; en caso de ser aprobado el dictamen de manera condicionada, el interesado contará con un plazo de 30 días hábiles o el tiempo que indique dicho Consejo para dar cumplimiento o garantizar lo conducente. Una vez subsanadas las condicionantes, la SEPLADE emitirá una resolución determinando lo correspondiente.

El acta de la sesión del Consejo Estatal, será publicada por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado.

Sección Segunda

Reservas de Crecimiento Ejidal

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 292.- El fraccionamiento de la reserva de crecimiento ejidal, se realizará conforme a lo previsto en la Ley General, la Ley Agraria, su Reglamento, el Código y el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, a través de los organismos competentes para ello.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 293.- Serán susceptibles de fraccionar las reservas de crecimiento ejidal que cumplan los siguientes requisitos:

I.- Con fundamento en el artículo 66 de la Ley Agraria, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;

II.- Que el uso de suelo donde se ubica sea apto para vivienda o el uso que pretenda darle a esa reserva, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;

III.- Que no se encuentre ubicado en zonas no urbanizables, de riesgo o de preservación ecológica; y

IV.- Que el predio origen se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 294.- El procedimiento de fraccionamiento o regularización de las reservas ejidales, deberá de ser integrado en el Municipio correspondiente, y comprenderá las siguientes etapas:

I.- Solicitud de inicio de procedimiento e integración del expediente técnico jurídico;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Opinión favorable por parte de la SEPLADE; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Dictamen aprobado por el Municipio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 295.- La solicitud para el fraccionamiento o regularización y la integración del expediente técnico jurídico de la reserva de crecimiento ejidal, deberá contener de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:

I.- Solicitud de inicio de procedimiento de ocupación o regularización que contenga:

a).- Nombre del núcleo agrario ejidal;

b).- Superficie de la reserva de crecimiento, sustentado en el plano emitido por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos;

c).- Acuerdo aprobatorio de la asamblea ejidal respectiva;

d).- Domicilio para oír y recibir notificaciones;

e).- Firma del Comisariado Ejidal; y

f).- Porcentaje de ocupación y/o construcciones dentro de la misma.

II.- Expediente técnico jurídico que contenga lo siguiente:

a).- Copia simple del nombramiento del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia, en caso de cambio de autoridades durante el proceso, se deberán de actualizar dichos nombramientos;

b).- Copia del acta de delimitación destino, que expidió el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
c).- Levantamiento cartográfico;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
d).- Estudio Geofísico avalado por un perito especializado en la materia;

(REFORMADO, P.O. 3 DE ABRIL DE 2023)
e).- Plano de lotificación;

(REFORMADO, P.O. 3 DE ABRIL DE 2023)
f).- Plano de usos de suelo;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
g).- Estudio Geológico avalado por un perito especializado en la materia; y

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
h).- Dictamen de la Comisión Nacional del Agua.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
i).- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística.

j).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

k).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

l).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

m).- (DEROGADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

n).- (DEROGADO, P.O. 3 DE ABRIL DE 2023)

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Cuando a juicio del Municipio o a petición del promotor, tomando en cuenta las condiciones de la reserva de crecimiento ejidal, se considere que no sea procedente o posible la presentación o acreditación de alguno o varios de los requisitos con documentos públicos en términos de este artículo. El Municipio, previa opinión de la SEPLADE, dará respuesta por escrito al solicitante, previo estudio del caso concreto, debiendo emitir una determinación, fundada y motivada, para resolver sobre el fraccionamiento de la reserva de crecimiento ejidal supliendo las deficiencias de oficio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 296.- Recibida la solicitud será revisada por parte del Municipio para verificar que esté correctamente integrada conforme a lo dispuesto en este Código, en caso de que falte algún documento será devuelto al interesado.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que los datos o documentos estén incompletos o no exista congruencia entre estos, el Municipio notificará al promotor y determinará un plazo razonable para que subsane las observaciones; en caso de no ser subsanadas se devolverá el expediente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 297.- Una vez avalado el expediente por el Municipio, se enviará el mismo a la SEPLADE con objeto de que emita su opinión.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Si la opinión de la SEPLADE no es procedente, deberá justificar los motivos de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnico normativos y del presente Código.

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Si la opinión de la SEPLADE es procedente, deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Determinación en cuanto a su competencia de que la reserva de crecimiento ejidal puede ser fraccionada o regularizada;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

II.- Definición sobre la ubicación y superficies de los predios o lotes que deberán ser donados al Municipio respectivo, la cual no podrá ser menor al 10%; y

III.- En su caso, la determinación del equipamiento urbano e infraestructura que se realizará en las áreas de donación o en otro predio municipal, en sustitución de una parte de la superficie de donación o de los derechos fiscales municipales derivados licencias de urbanización; anexando el dictamen que lo justifique y los valores determinados para esos fines, tanto del predio de donación como el equipamiento de infraestructura o del monto de las obligaciones fiscales;

IV.- Requerimientos mínimos de equipamiento e infraestructura y servicios en las áreas de donación;

V.- Aprobación de la propuesta de denominación de la reserva; y

VI.- En su caso, establecimiento de las especificaciones o características que deberán cumplirse como condicionantes para su autorización.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan emitir la autorización referida la SEPLADE, podrá si lo considera necesario solicitar la opinión técnica de las dependencias o entidades federales, estatales o municipales respecto de cada uno de los aspectos técnico que se requieran.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 298.- Contando con todos los requisitos establecidos en el presente Código y la opinión procedente de la SEPLADE, el Municipio integrará el proyecto de dictamen de fraccionamiento o regularización de reserva de crecimiento ejidal.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El proyecto de dictamen deberá plasmar toda la documentación presentada, incluyendo la opinión de la SEPLADE.

El proyecto de dictamen se remitirá al Comisariado Ejidal para que sea sometido a votación de la asamblea y se proceda aprobación del mismo, en caso de que se requiera realizar correcciones o modificaciones, dispondrá de un plazo no mayor de 30 días hábiles para contestar, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se le notifique el requerimiento respectivo; si el solicitante no realiza las correcciones o modificaciones requeridas, la solicitud quedará como no presentada.

ARTÍCULO 299.- (DEROGADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 300.- El Municipio notificará al Comisariado Ejidal la resolución.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El Proyecto en caso de ser aprobado de manera condicionada, el interesado o interesados contarán con un término de 30 días hábiles para llevar a cabo las condicionantes; una vez subsanadas, el Municipio, previa opinión favorable del Municipio emitirá resolución teniendo por cumplidas las citadas condicionantes.

(REFORMADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
El dictamen de autorización del Municipio será publicado por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado.

TÍTULO SÉPTIMO

FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES Y DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES Y SUBDIVISIONES DE TERRENOS

CAPÍTULO I

Tipos, Clasificación y Bases Generales

Sección Primera

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 301.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a los coeficientes de utilización y ocupación del suelo; a la superficie del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; a la compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas aplicables.

ARTÍCULO 302.- Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en los siguientes tipos:

I.- Habitacionales Urbanos;

II.- ESPECIALES:

a).- Campestres;

b).- Granjas de explotación agropecuaria;

c).- Industriales;

d).- Micro productivos;

e).- Comerciales;

f).- Cementerios;

g).- Servicios; y

h).- Mixtos.

Sección Segunda

Fraccionamientos Habitacionales Urbanos

ARTÍCULO 303.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Metros lineales mínimos de frente de lote: 5m;

II. Superficie mínima del lote: 75 metros cuadrados;

III. Superficie mínima de construcción: 42 metros cuadrados;

(REFORMADA, P.O. 18 DE JULIO DE 2024)
IV. Porcentaje de áreas de donación: 15% superficie neta; debidamente urbanizada.

V. Usos y destinos del suelo según la densidad determinada por los programas de Desarrollo urbano: a) Vivienda unifamiliar; y b) Vivienda multifamiliar.

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VI. Los fraccionamientos podrán tener usos mixtos de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo aplicables y lo que se determine en el proyecto de fraccionamiento que autorice el Consejo Estatal. En caso de que no sea establecido por el programa de desarrollo urbano aplicable, el porcentaje máximo permitido de comercios y servicios será del 20% de la superficie vendible.

VII. Sección de vialidades:

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

a) Colectoras: de 20 metros hasta 27 metros de derecho de vía; dicha sección incluye el carril para una ciclovía, de acuerdo a las especificaciones que establezca el Municipio; las banquetas serán de 3 metros de ancho. En caso de contar con camellón esta superficie será adicional a la antes determinada. El Consejo Estatal determinará, la construcción o no de las calles colectoras, atendiendo a las características y dimensiones del fraccionamiento;

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b) Subcolectoras: de 15 metros hasta 21 metros de derecho de vía, con 3 metros de ancho de banqueta. El Consejo Estatal determinará, la construcción o no de las calles colectoras, atendiendo a las características y dimensiones del fraccionamiento; y

c) Locales: de 12 metros hasta 8 metros de derecho de vía y 2 metros de ancho de banqueta para cada lado.

ARTÍCULO 304.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos, adicionalmente deberán cumplir, en materia de infraestructura y equipamiento urbano, con lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 12 DE AGOSTO DE 2024)
I.- Fuente de abastecimiento de agua potable, cada unidad habitacional debe contar con una red de distribución, si fuera el caso, por separado, de agua potable y de agua tratada, así como de tomas domiciliarias; así mismo deberá contar con una cisterna con capacidad mínima de almacenaje de 1,100.00 litros y un tinaco con capacidad mínima de almacenaje 1,100.00 litros.

II.- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal o con las especificaciones que determine el Municipio respectivo;

III.- Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares y por zona, de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el Municipio o el INAGUA en caso de no hacerlo el primero; Las condiciones particulares de la infraestructura y equipamiento señaladas en las fracciones anteriores, las determinará el Municipio al expedir la factibilidad o dictamen correspondiente, por conducto de su Organismo Operador de la materia;

IV.- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo;

V.- Alumbrado público de acuerdo a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del Municipio, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o con ecotecnologìas;

VI.- Ductos subterráneos para redes telefónicas y de datos;

VII.- Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad;

VIII.- Pavimento de calles de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas en este Código y por el Municipio.

El pavimento indicado en el párrafo anterior, se podrá sustituir por un concreto que permita la permeabilidad del agua al subsuelo, siempre y cuando exista dictamen de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio respectivo, que avale su diseño, proceso constructivo, calidad, durabilidad y eficiencia;

IX.- Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Municipio o en su caso de la SSMAA, quienes deberán preferir especies nativas, con bajos requerimientos de agua y de importancia para la captura de carbono.

Las áreas destinadas para ello, deberán estar dotadas de sistemas de riego con aguas tratadas. En el caso de árboles estos deberán rebasar 1.5 m de altura para garantizar su supervivencia. Dicha obligación formará parte del dictamen de autorización;

X.- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles, con las especificaciones que determine el Municipio;

XI.- Equipamiento de limpia que cuente con contenedores de basura, los cuales deberán estar equipados para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos, con las especificaciones que determine el Municipio; y

XII.- En su caso, equipamiento para la seguridad pública, con las especificaciones que determine el Municipio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 305.- El IVSOP en coordinación con la SEPLADE, los Municipios o los organismos públicos de vivienda de la Federación, podrán promover la realización de fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social.

Estos fraccionamientos deberán tener las mismas características y especificaciones técnicas que se establecen en este Código para los fraccionamientos de densidad alta, con excepción de que las obras de urbanización e introducción de servicios, mismas que se podrán ejecutar de manera progresiva y por cooperación.

ARTÍCULO 306.- En los fraccionamientos a los que se hace referencia en el artículo anterior, la supervisión de las obras de urbanización y del proyecto la deberán realizar directamente los Municipios.

Los fraccionamientos habitacionales de interés social desarrollados por las instituciones de vivienda del Estado, gozarán de las franquicias y prerrogativas acerca de la exención de pago de los trámites, así como toda clase de contribuciones, impuestos y derechos estatales, asimismo podrán gozar de los descuentos que prevean las leyes de ingresos de cada Municipio.

ARTÍCULO 307.- Únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 308.- En los centros de población rural se podrán autorizar fraccionamientos habitacionales con las características de urbanización, requisitos y lineamientos que establezca la SEPLADE.

ARTÍCULO 309.- Se podrán autorizar fraccionamientos de carácter mixto. Estos fraccionamientos son aquellos en los que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales, del predio o área respectiva. Dicha autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los usos y destinos permitidos para el suelo y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Código y en los programas de desarrollo urbano aplicables.

Para efectos de determinar las obligaciones en este tipo de fraccionamientos, se aplicará lo estipulado al que corresponda a alta densidad.

Sección Tercera

Fraccionamientos Especiales

ARTÍCULO 310.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias, ambientales, de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, de servicios, industriales o el establecimiento de cementerios.

ARTÍCULO 311.- Los fraccionamientos especiales de tipo campestre y granjas de explotación agropecuaria, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO CAMPESTRE:

a).- LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.

El COS y el CUS, se determinará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, en caso de no existir disposición al respecto, se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 50% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 1;

b).- USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares. Se permitirá solamente el 5% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c).- DONACIONES: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; y

d).- VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura de 21 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán mínimo de 2.5 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que dictamine el Consejo Estatal.

II.- GRANJAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA:

a).- LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor de 3,000 metros cuadrados.

El COS y el CUS, se determinará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, en caso de no existir disposición al respecto, se permitirá la construcción, como máximo COS, en el 10% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos y un CUS de 1;

Se podrá utilizar hasta un 50% adicional de COS para instalaciones y construcciones propias de esas actividades o la superficie construida que determine el Municipio, de acuerdo al proyecto agropecuario y a las características del fraccionamiento;

b).- USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y se permitirá hasta el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c).- DONACIONES: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; y

d).- VIALIDAD: las calles colectoras deberán tener una anchura de 21 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán mínimo de 2.5 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener una anchura de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que dictamine el Consejo Estatal; y

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Los fraccionamientos objeto de este artículo deberán tener como mínimo la siguiente infraestructura y equipamiento urbano:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias; Para el servicio de agua potable, podrá el fraccionador, contemplar únicamente la instalación de una cisterna por lote;

b).- Sistema de alcantarillado, con salidas domiciliarias de albañal, con las especificaciones que determine el Municipio. Por las características y ubicación de este tipo de fraccionamientos se podrán utilizar fosas sépticas, de acuerdo a lo que autorice el Municipio;

c).- Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el Municipio o el INAGUA, salvo que se hubiera autorizado el uso de fosas sépticas;

d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y actividades agropecuarias, o la instalación por cada propietario de un sistema solar generador de energía;

e).- Alumbrado público de acuerdo a las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del Municipio, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o con ecotecnologias;

f).- Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar, con acceso para personas con discapacidad;

g).- Calles con empedrado asentadas y junteadas con mortero de cementoarena u otro material de calidad similar, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Municipio;

h).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Municipio y en su caso de la SMMAA;

i).- Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; y

j).- Equipamiento de limpia en caso de considerarse necesario, así como de seguridad pública.

ARTÍCULO 312.- Los fraccionamientos industriales y micro productivos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- TIPO INDUSTRIAL:

a).- LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados;

b).- USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Los coeficientes de ocupación y construcción dependerán de cada proyecto de planta industrial y deberán ajustarse a lo previsto por la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables.

Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c).- DONACIONES: El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.

Tratándose de fraccionamientos realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgamiento de donaciones a favor de los Municipios; teniendo las instancias fraccionadoras la obligación de

procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los fraccionamientos; y

d).- VIALIDAD: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por el Consejo Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones y las calles locales deberán tener una anchura mínima de 18 metros;

II.- TIPO MICROPRODUCTIVO:

a).- LOTIFICACIÓN: sus lotes no podrán tener un frente menor de 10 metros, ni una superficie mayor a 600 metros ni menor de 200 metros cuadrados;

b).- USOS Y DESTINOS DEL SUELO: el aprovechamiento predominante será el micro industrial o de actividades productivas y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas.

Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

c).- DONACIONES: el fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta, debidamente urbanizada.

Tratándose de fraccionamientos realizados por dependencias o entidades federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgar donaciones a favor de los Municipios; teniendo las instancias fraccionadoras la obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de los fraccionamientos; y

d).- VIALIDAD: en este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por el Consejo Estatal. Dicho estudio deberá contemplar áreas jardinadas en camellones, y las calles locales deberán tener una anchura mínima de 15 metros;

(REFORMADA [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Los fraccionamientos objeto de este artículo, deberán tener como mínimo la siguiente infraestructura y equipamiento urbano:

a).- Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

b).- Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas con las especificaciones que determine el ayuntamiento respectivo;

c).- Construir o conectarse a plantas de tratamiento modulares de aguas residuales para varios fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a los lineamientos que fije el Municipio o el INAGUA;

d).- Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial, con cableado subterráneo;

e).- Alumbrado público de acuerdo a las normas de la Comisión Federal de Electricidad y al dictamen del Municipio, con sistemas de ahorro de energía y de preferencia, que utilicen energía alternativa o ecotecnias;

f).- Ductos subterráneos para redes telefónicas y de datos;

g).- Guarniciones y banquetas de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad;

h).- Pavimento de calles de concreto hidráulico, con accesos para personas con discapacidad, de acuerdo a las especificaciones determinadas por este Código y por el Municipio respectivo.

El pavimento indicado en el párrafo anterior, se podrá sustituir por un concreto que permita la permeabilidad del agua al subsuelo, siempre y cuando exista dictamen de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio respectivo que avale su diseño, proceso constructivo, calidad, durabilidad y eficiencia;

i).- Hidrantes contra incendios con las especificaciones que determine el Municipio;

j).- Arbolado y jardinería en áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Municipio o en su caso de la SMMAA;

k).- Placas de nomenclatura y señalamientos viales en las calles; y

l).- Equipamiento de limpia y seguridad pública. Como parte del equipamiento de limpia se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos;

IV.- Los fraccionamientos industriales y los micro productivos solamente podrán ubicarse en las zonas compatibles que determinen los programas aplicables; y

V.- Los fraccionamientos micro productivos, si se construyen para fines pecuarios, no será obligatorio cumplir con los requisitos que se establecen en los incisos f), h)

e i), de la Fracción III de este artículo, y sus lotes podrán ser de hasta 1,000 metros cuadrados de superficie.

ARTÍCULO 313.- Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije el Consejo Estatal y el Municipio, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones y características de los lotes;

II.- Densidades de construcción y de ocupación;

III.- Ubicación, longitud, nomenclatura y sección de las vías públicas;

IV.- Zonificación de los giros o servicios comerciales;

V.- Donaciones: El fraccionador deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada;

VI.- Obras de urbanización e instalaciones de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado separado de aguas residuales y pluviales, servicios sanitarios y de recolección de basura, red de electrificación subterránea, alumbrado público, ductos para teléfono y de datos y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales.

Para la recolección de basura se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos;

VII.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VIII.- Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales; incluyendo los de las personas con discapacidad;

IX.- Hidrantes contra incendios con las especificaciones que determine el Municipio;

X.- Arbolado y jardinería. El tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Municipio o en su caso de la SMMAA; y

XI.- Equipamiento de seguridad pública.

ARTÍCULO 314.- Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso o destino del suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente

a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a consideración del Municipio.

ARTÍCULO 315.- En los fraccionamientos comerciales, podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirentes de los mismos se obliguen a no demoler o modificar dichos muros, salvo que construyan uno que separe las propiedades.

ARTÍCULO 316.- Los fraccionamientos para cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso fije el Consejo Estatal y el Municipio, de acuerdo a las siguientes características:

I.- Dimensiones de los lotes o fosas;

II.- Ubicación, longitud, nomenclatura y anchura de las vías públicas;

III.- Zonificación del terreno;

IV.- El fraccionador deberá donar al Municipio el 5% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la cual podrá ser sustituida por espacios en el cementerio, a efecto de que el Municipio apoye a las personas de bajos recursos;

V.- Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio;

VI.- Espacios libres y su aprovechamiento;

VII.- Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas, incluyendo los de las personas con discapacidad;

VIII.- Arbolado y jardinería, y el tipo de árboles y las características de la vegetación se seleccionarán con base en las recomendaciones del Municipio o en su caso de la SMMAA; y

IX.- Equipamiento de limpia y seguridad pública.

En este tipo de fraccionamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias, velatorios, crematorios y servicios conexos a las actividades funerarias.

Como parte del equipamiento de limpia se deberán instalar contenedores para separar los residuos sólidos urbanos, con subdivisiones para papel y cartón, plástico, vidrio, metal y residuos orgánicos.

Sección Cuarta

Desarrollos Inmobiliarios Especiales

ARTÍCULO 317.- Los desarrollos inmobiliarios especiales se clasifican en los siguientes tipos:

I.- Comerciales y de servicios;

II.- Industriales;

III.- Habitacionales; y

IV.- Mixtos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 318.- La autorización de los desarrollos inmobiliarios especiales de una superficie total del terreno de 20,000 metros cuadrados compete a los Municipios, previa opinión favorable de la SEPLADE, quien para efecto de expedirla tomará en cuenta los lineamientos, requisitos, zonificación y procedimientos que establece este Código, los códigos municipales, los programas de desarrollo urbano aplicables y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los desarrollos inmobiliarios especiales, de una superficie total del terreno mayor a los 20,000 metros cuadrados, será competencia de la SEPLADE, quien a su vez deberá contar previamente con la opinión favorable del Municipio, tomando en cuenta lo referido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 319.- El Municipio expedirá la licencia de construcción para la edificación del desarrollo inmobiliario especial o para su funcionamiento, hasta que se hubiera expedido por la autorización del mismo, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes.

ARTÍCULO 320.- La administración de los desarrollos inmobiliarios especiales estará a cargo de los propietarios de los mismos o de quienes estos designen, teniendo las siguientes obligaciones:

I.- Cuidar de la conservación de las áreas exteriores y de uso general de las edificaciones;

II.- Prestar los servicios básicos a que se refiere este Código o que se deriven de la autorización del desarrollo inmobiliario especial;

III.- Aplicar las disposiciones del Reglamento de funcionamiento del Desarrollo Inmobiliario Especial; y

IV.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 321.- El promotor deberá presentar al Municipio o a la SEPLADE, según corresponda, junto con la solicitud para que se autorice un desarrollo inmobiliario especial, la propuesta de un Reglamento de funcionamiento del mismo, el cual deberá contemplar como mínimo, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones del promotor y de los ocupantes de las áreas, edificaciones e instalaciones que integran el mismo;

II.- Las medidas convenientes para el mejor funcionamiento y aprovechamiento del inmueble o inmuebles en general;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de las actividades comunes; y

IV.- Las facultades y obligaciones del administrador.

ARTÍCULO 322.- Los derechos y obligaciones de los promotores y ocupantes de las áreas, edificaciones e instalaciones ubicadas en un desarrollo inmobiliario especial se regirán por:

I.- El Código;

II.- El Código Civil del Estado;

III.- El Reglamento de Funcionamiento del Desarrollo;

IV.- El Código Municipal o reglamentación correspondiente;

V.- El contrato que se hubiera celebrado para la ocupación y aprovechamiento de las áreas, edificaciones e instalaciones; y

VI.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO II

Proyectos de Urbanización y Construcción

ARTÍCULO 323.- Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, deberán sujetarse a los siguientes tipos de normas técnicas oficiales:

I.- De diseño;

II.- De sistemas de agua, alcantarillado y saneamiento;

III.- De vialidad y movilidad; y

IV.- De electrificación y alumbrado público.

ARTÍCULO 324.- Las normas técnicas de diseño son las que regulan el proyecto arquitectónico y urbano en cuanto a la lotificación y zonificación, usos y destinos del suelo, dimensiones de lotes, predios, manzanas o áreas, densidades de población, construcción y ocupación del suelo, infraestructura vial y movilidad, restricciones y limitaciones urbanas y ambientales, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes, espacios abiertos y de donación en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y en su caso las subdivisiones.

ARTÍCULO 325.- Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes fraccionamientos, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas, lotes y predios, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de desarrollo urbano aplicables y ajustarse a lo dispuesto en este Código y en las normas técnicas que de él derivan.

ARTÍCULO 326.- La autorización de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones de predios urbanos o rústicos en el Estado, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

I.- Las áreas naturales protegidas y sitios prioritarios para la conservación y el mejoramiento;

II.- Zonas arboladas, de valores naturales y de preservación ecológica;

III.- Zonas y monumentos del patrimonio cultural y natural;

IV.- La imagen urbana y la integración física y funcional a la traza y contexto urbano; y

V.- Zonas o derechos de vía de restricción federal, estatal o municipal.

ARTÍCULO 327.- Los proyectos de condominios horizontales habitacionales de tipo unifamiliar y especial, deberán considerar para su diseño las mismas características de lotificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo de los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales.

Los condominios verticales y mixtos habitacionales de tipo dúplex u otros análogos no podrán desplantarse individualmente en predios o viviendas con superficie total menor exclusiva de lo señalado en este Código, conforme a la densidad correspondiente del proyecto.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Las vialidades internas de los condominios deberán regirse con base a las especificaciones contempladas en los artículos 303 y 304 de este Código; excepto en los casos donde el promotor proponga, por motivos de diseño, aprovechamiento y funcionalidad, posibles diferencias a las características establecidas, las cuales, serán evaluadas y aprobadas por el Consejo Estatal y/o el Municipio, según corresponda, previa opinión de sus Sub-consejos o Subcomisiones respectivas. En el caso de las vialidades públicas colectoras y subcolectoras el Consejo Estatal o Municipio conforme al artículo 303 de este Código las podrá contemplar para los condominios, estableciendo su ubicación proporcionalmente con relación a los predios contiguos, las cuales se deberán prolongar y consolidar en la zona correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En los condominios horizontales, cuyas colindancias estén hacia las calles o avenidas de la Ciudad, deberán cumplir con el 30% del total de metros lineales colindantes a las vialidades públicas, los cuales deberán tener uso de suelo compatibles hacía la vía pública; este porcentaje no podrá ser continuo y deberá ser distribuido en su totalidad, contemplando que la barda perimetral cumpla con una mayor amplitud e integración al espacio público, la propuesta de diseño e imagen urbana deberá ser evaluada y aprobada por el Subconsejo correspondiente;

En cuanto al alumbrado de áreas comunes y vialidades internas de los condominios y la señalética vial, estos deberán regirse por las mismas características de los fraccionamientos, salvo los casos donde el promotor proponga, por motivos de diseño y aprovechamiento, otras diferentes, siempre y cuando, si cumplan con las condiciones y necesidades del proyecto correspondiente.

Los condominios deberán contemplar cajones de estacionamiento para visitantes, conforme lo que determinen el Consejo Estatal y el Municipio, según corresponda.

ARTÍCULO 328.- Cuando en un predio por fraccionar o por constituirse un condominio, existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador o promotor evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador o promotor será responsable de su reparación; para ello se fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo y en las mismas condiciones en las que se encontraba. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, esta se ejecutará por el Municipio respectivo a cuenta del fraccionador o promotor.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador o promotor de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas aplicables en la materia, o en zonas de riesgo, insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección avaladas por peritos en la materia, con autorización del Municipio respectivo y, en su caso, por otras autoridades competentes.

ARTÍCULO 329.- La autorización para subdividir, fraccionar y construir desarrollos inmobiliarios especiales o condominios sólo podrá otorgarse si el propietario cubre la parte proporcional del costo al Municipio y al Gobierno del Estado de lo que hubieran erogado por la apertura, ampliación o prolongación de calles o vías públicas y generación de infraestructura que se haya realizado en dichos predios en términos de este Código.

Dicho valor será actualizado por un avalúo comercial expedido por perito valuador y, en su caso, podrá enterarse a la autoridad respectiva hasta que se urbanice o se transfiera la propiedad, siempre y cuando se otorgue garantía a favor del Municipio respectivo o del Estado, conforme los requisitos que señala este Código, al momento en que se expida dicha autorización.

El propietario quedará exento de dicha obligación si el predio es propiedad del Gobierno del Estado, de los Municipios o de las instituciones gubernamentales, o si al momento de generarse la infraestructura a que se refiere este artículo cubrió los

gastos correspondientes al Municipio respectivo o al Gobierno del Estado; en los términos de la legislación aplicable.

(DEROGADO ÚLTIMO PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 329 BIS.- La construcción de vivienda multifamiliar, edificios o conjuntos habitacionales dentro de algún fraccionamiento o condominio sólo podrá ejecutarse en las zonas establecidas en los programas de desarrollo urbano aplicable o en los porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por el Consejo Estatal o, en su caso, por el Municipio en coordinación con la SEPLADE, tomando en cuenta los coeficientes de construcción, de ocupación del suelo y de densidad de población.

Una vez municipalizado un fraccionamiento o subdivisión, para la autorización de la vivienda multifamiliar, usos comerciales, servicios y demás usos, le será aplicable lo dispuesto en el correspondiente Programa de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 330.- Cuando en un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión se realicen obras de saneamiento, protección o modificación de infraestructura para reducir o suprimir las restricciones existentes en un predio, el mismo deberá destinarse para los usos o destinos de suelo que resulten de la compatibilidad urbanística que corresponda a la zona y al tipo de vialidad que dé acceso a los predios, de conformidad con la zonificación prevista en los programas aplicables; asimismo para mejorar la infraestructura, equipamiento y áreas verdes o espacios abiertos de la zona.

ARTÍCULO 331.- Los Municipios deberán destinar para infraestructura, equipamiento y servicios, cuando menos el 50% de las áreas de donación que reciban por parte de los fraccionadores o promotores, conforme a este Código y al dictamen correspondiente.

Los Municipios podrán realizar actos traslativos de dominio o de posesión para autorizar que otras dependencias u organismos públicos o privados sin fines de lucro, sean quienes den cumplimiento a la obligación que se establece en el párrafo que antecede, debiendo cumplirse para ello con las formalidades que establezcan los ordenamientos municipales aplicables.

ARTÍCULO 332.- Del área total que reciba el Municipio en donación por cada fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, cuando menos el 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques, jardines y espacios abiertos, cuya superficie será considerada como un bien del dominio público del Municipio respectivo, por lo que no podrán considerase en este supuesto, aquellas áreas verdes ubicadas en camellones, banquetas, glorietas, isletas, o áreas de restricción.

ARTÍCULO 333.- Los bienes inmuebles que comprenden las áreas de donación de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se encuentren destinados. Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desafectarse y cambiarse de ese destino.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 334.- Respecto de la donación que corresponda a los fraccionadores o desarrolladores otorgar al Municipio por el desarrollo de un proyecto inmobiliario conforme a lo dispuesto en este Código, se podrá sustituir hasta un 25% de esa superficie de donación por acciones que en materia de infraestructura urbana o equipamiento urbano se realicen por parte del fraccionador o desarrollador en áreas de donación del mismo proyecto, o en acciones realizadas donde así lo determine la autoridad municipal en el contexto urbano inmediato al proyecto.

(ADICIONADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Lo anterior, en el entendido de que no se tomará en cuenta la infraestructura u obras de abastecimiento de servicios que le sean determinadas por otras dependencias o entidades, mediante las factibilidades necesarias que la misma naturaleza del desarrollo requiera para su autorización, de acuerdo a lo siguiente:

I.- La superficie destinada para áreas verdes no podrá ser modificada, conforme a lo dispuesto por lo establecido en este Código;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
II.- Solo podrá aprobarse por la autoridad municipal competente hasta el 25% la sustitución, debiendo determinarse con precisión las obras de urbanización especificas a ejecutarse por el promotor o fraccionador, en las zonas donde el promotor o fraccionador las proponga o el municipio determine mediante un dictamen.

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
III.- En el caso de los condominios verticales ubicados dentro de un radio de 2 kilómetros a partir del centro urbano fundacional de localidades con una población mayor a 50,000 habitantes, podrá sustituirse hasta el 100% de las áreas de donación que le corresponda por obras de equipamiento urbano, infraestructura urbana y/o servicios urbanos. Esta sustitución deberá aplicarse en su totalidad dentro del contexto inmediato al condominio determinado por el Municipio.

El Municipio deberá definir a través del análisis correspondiente de los programas de desarrollo urbano aplicables, las áreas con potencial de desarrollo, donde para condominios verticales se podrá sustituir hasta el 80% de las áreas de donación que le corresponda, por obras de equipamiento urbano, infraestructura urbana y/o

servicios urbanos. Esta sustitución deberá aplicarse en su totalidad dentro del contexto urbano inmediato al condominio que determine el Municipio.

En cualquiera de los supuestos anteriores, el valor del metro cuadrado se determinará conforme al precio de venta establecido en avalúo comercial emitido por perito valuador certificado designado por el Municipio, en los términos previstos por este Código, debiéndose observar además lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano aplicables.

En los condominios que estén fuera de los polígonos definidos por este Código y el Municipio, no será posible realizar sustituciones de las áreas de donación por obras de equipamiento urbano, infraestructura urbana y/o servicios urbanos.

IV.- Las propuestas de sustitución de la superficie de área de donación por obras de equipamiento urbano, infraestructura, u obras de impacto social significativo que proporcionará el fraccionador o promotor, el Municipio respectivo realizará avalúo por conducto de perito valuador del terreno que se sustituirá por el equipamiento urbano o infraestructura, considerando ese predio con todas las obras de urbanización aprobadas para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, el cual deberá tener un valor equivalente, este valor resultante se tomará como referencia para los costos por equipamiento urbano, infraestructura, u obras de impacto social significativo.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En caso de que el municipio determine procedente se podrá permutar la superficie correspondiente al área de donación por un predio de utilidad pública con ubicación diversa al desarrollo.

V.- El equipamiento urbano e infraestructura se podrá ubicar en el resto del área de donación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial o en otros terrenos de propiedad pública municipal situados en otra zona, siempre y cuando exista en ambos supuestos dictamen emitido por el Municipio que justifique la sustitución;

VI.- El proyecto y las especificaciones de edificación del equipamiento urbano o infraestructura deberá ser aprobado por la Secretaria Municipal correspondiente.

VII.- El equipamiento urbano e infraestructura complementarios conforme a su naturaleza, deberá ubicarse en lugares que permitan su libre y óptimo uso por parte de la población en general; y

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La dotación de equipamiento urbano e infraestructura complementarios en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales por parte de

los fraccionadores o promotores, también podrá realizarse a cuenta de las obligaciones fiscales municipales derivadas de la autorización y de las licencias de urbanización de los terrenos, conforme a las reglas referidas en este artículo.

ARTÍCULO 335.- Es obligación del fraccionador donar al Municipio, el equipamiento de limpia consistente en contenedores para depósito de los residuos sólidos urbanos y de seguridad pública referente a casetas o módulos para ese servicio. En el caso de condominios, el promotor deberá dotar del equipamiento de limpia y entregarlo a la asamblea de condóminos para su operación.

El área ocupada para equipamiento de seguridad pública será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al Municipio respectivo.

Además, los fraccionadores deberán entregar las áreas de donación debidamente urbanizadas, es decir, deberán contar por lo menos con una toma de agua potable y una descarga sanitaria por cada área o predio, pavimentos guarniciones y banquetas en las colindancias hacia vialidades y la señalética y nomenclatura respectiva.

Asimismo, donará al municipio en la cantidad que éste le determine las plantas de ornato y árboles que conforme a la superficie de área verde determinada le sean requeridos.

En los desarrollos que se autoricen por etapas, las áreas de donación deberán encontrarse en su primera etapa y deberán urbanizarse por el promotor paralelamente a la misma; salvo en los casos que determine el Consejo Estatal que, por la naturaleza o dimensiones del desarrollo, la donación se pueda segmentar en diversas etapas.

ARTÍCULO 336.- Las donaciones otorgadas a los Municipios que se destinen como áreas verdes al interior de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, las cuales no podrán representar más del 30% del total de la donación, no formarán parte de los bienes de uso común de los mismos o de la propiedad de los promotores, sino que serán entregadas en concesión gratuita a la administración del condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, con la obligación de ésta o del promotor en su caso, de conservarlas y únicamente aprovecharlas para ese destino; existiendo la posibilidad de dotarla de equipamiento urbano para recreación hasta en la mitad de esa superficie, a fin de incrementar la calidad de vida y del ambiente en la zona. Esta obligación y restricción deberá señalarse en la autorización respectiva.

Los promotores podrán incrementar las áreas verdes en una superficie mayor a la donada, la que se considerará dentro de los bienes de uso común del condominio o de propiedad del desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 337.- Será facultad del Municipio, a través de la Secretaría Municipal, señalar la ubicación y superficie de los terrenos que le deban ser donados, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, debiendo tomar en cuenta al realizar la selección, aquellas áreas que satisfagan de mejor forma los servicios que requieran los colonos del propio fraccionamiento o en su caso, los condóminos y la comunidad en general, ajustándose a la zonificación respectiva, debiendo tener las siguientes características:

I.- Pendiente máxima del terreno del 7% en el momento de la entrega por parte del fraccionador o promotor, con la salvedad, de que, por las condiciones de la vegetación del predio respectivo, sea susceptible de aprovecharse para un área verde en beneficio de la población de la zona;

II.- Polígonos regulares con proporción no mayor de 1,3;

III.- No se permitirán lotes, predios o áreas con características irregulares;

IV.- Con excepción de lo indicado en el artículo siguiente de este Código, no se permitirán lotes, predios o áreas afectadas por discontinuidades geológicas, derechos federales como líneas de transmisión de la Comisión Federal de Electricidad, cuerpos de agua, carreteras, vías del ferrocarril, poliductos, terrenos inestables, entre otros; y

V.- En terrenos con configuración de polígonos de cuatro o más lados solo se permitirá la colindancia entre lotes en máximo dos lados y para predios de configuración triangular en un sólo lado.

Cuando la superficie a donar sea menor a 3,000 metros cuadrados, no podrá, en ningún momento establecerse en forma disgregada; tratándose de superficies mayores a 3,000 metros cuadrados, se donarán conforme lo disponga el Municipio, debiendo uno de sus lados estar ubicado hacia una calle o vialidad colectora o de mayor sección, siempre que existan estas en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 338.- Tratándose de superficies afectadas por fallas o grietas geológicas, líneas de alta tensión, poliductos o cualquier otra restricción, que por su naturaleza, conformación y ubicación sean susceptibles de utilizarse como áreas verdes, las mismas podrán tomarse como parte del porcentaje destinado por este Código para áreas verdes, según lo establece este Código, en la proporción de que

por cada cuatro metros cuadrados donados equivaldrán a un metro cuadrado del que le corresponde originalmente al Municipio.

La superficie referida en el párrafo anterior se deberá entregar en las condiciones que señale el Municipio respectivo, a efecto de poderse utilizar como áreas verdes.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 339.- En los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, ubicados en una zona en que exista la cobertura suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios, o no se requieran los mismos, previo dictamen del municipio conjuntamente con la SEPLADE, se podrán modificar los porcentajes de destino de la donación establecida conforme a lo determinado en este Código siempre y cuando no se modifique el porcentaje de áreas verdes previamente establecido.

ARTÍCULO 340.- Los fraccionadores o promotores podrán proponer al Municipio, que las áreas que les corresponda donar se ubiquen fuera de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales para integrarlas a otras y optimizar e incrementar las áreas para equipamiento urbano consolidado o en otras áreas carentes de ellas.

ARTÍCULO 341.- Se declara de utilidad pública, la expropiación de la superficie necesaria para establecer obras de liga, entre el terreno en el que se pretenda hacer un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente para el futuro crecimiento de esas zonas, en los diversos programas aplicables.

El fraccionador o promotor quedará obligado a urbanizar a su costa la superficie afectada y a pagar, además proporcionalmente, el monto de la indemnización que resulte.

ARTÍCULO 342.- El fraccionador o promotor estará obligado a formalizar las donaciones a favor del Municipio, en los lugares y superficies que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado le sean señalados, así como a escriturar las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano e infraestructura. Respecto del equipamiento urbano también deberá entregar la posesión, títulos y facturas que acrediten la propiedad del mismo a favor del Municipio.

ARTÍCULO 343.- Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano aplicables, se requieran vialidades con anchura superior a 30 metros, únicamente se podrá descontar el 20% de la superficie excedente, de aquellas que el fraccionador o promotor deba donar al Municipio, siempre y cuando la obligación de dicha sección le corresponda en su totalidad al fraccionador o promotor.

Para la operatividad del párrafo anterior, deberá entenderse que los porcentajes para equipamiento, servicios y áreas verdes, a que hacen referencia este Código, se deberán respetar, independientemente de los excedentes por anchura de vialidades.

ARTÍCULO 344.- Los fraccionadores o promotores podrán proponer al Municipio respectivo, que las áreas que les corresponda donar se encuentren en otras ubicaciones fuera de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales para integrarlas a otras y optimizar e incrementar las áreas para equipamiento urbano consolidado o en otras áreas carentes de ellas.

ARTÍCULO 345.- Cuando en los fraccionamientos o condominios especiales, no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga u otro motivo similar, el Consejo Estatal o el Municipio, según corresponda, podrá autorizar al fraccionador o promotor la construcción de una planta de tratamiento de agua residual o fosa séptica por lote o predio, conforme a lo determinado por la dependencia estatal correspondiente, el organismo operador de agua potable, alcantarillado y saneamiento municipal respectivo y la Comisión Nacional del Agua, respetando los lineamientos que estos le señalen.

De igual forma en ese tipo de fraccionamientos o condominios, el servicio de agua potable, podrá ser mediante la colocación por parte del fraccionador o promotor de una cisterna por cada lote si se trata de fraccionamiento, y en su caso una cisterna general o por predio si es condominio.

ARTÍCULO 346.- La perforación de pozos o utilización de pozos existentes para el abastecimiento de agua potable y el saneamiento o tratamiento del agua en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones y en general en los centros de población, sólo podrá realizarse mediante la autorización de la Comisión Nacional del Agua, el organismo operador del agua potable y alcantarillado municipal respectivo o en su caso la dependencia estatal correspondiente, respetando las especificaciones que éstos determinen y las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 347.- Cuando en el predio por urbanizar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar, según el proyecto de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente.

Se deberá restringir el cambio de uso de pozos agropecuarios para usos urbanos y propiciar que la Dependencia Estatal correspondiente o los organismos operadores

municipales del agua potable y alcantarillado tengan derecho de preferencia para adquirir y comercializar los derechos de extracción y explotación de agua para usos urbanos, industriales y de servicios, a efecto de que se evite la especulación con los recursos hídricos en el Estado y se propicie la sustentabilidad y el adecuado manejo y gestión del agua en los centros de población.

ARTÍCULO 348.- El Municipio podrá conectar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a la red municipal de agua potable y drenaje cuando se garantice, previo dictamen técnico, la suficiencia de esos servicios.

El fraccionador o promotor deberá pagar al Municipio o al Organismo Operador del Agua Potable y Saneamiento los derechos de conexión, hasta que se conecte a la red municipal y reciba el servicio respectivo.

ARTÍCULO 349.- Las normas de vialidad y movilidad son las que regulan el proyecto, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las vialidades, calles, andadores y ciclovías, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura, números oficiales, traza urbana, estacionamientos y circulación.

En el diseño de las vialidades interiores, espacios para circulación vehicular y peatonal y estacionamientos, respecto de los condominios autorizados por el Municipio, se permitirá el diseño de los mismos, conforme a las condiciones del proyecto, del terreno respectivo, las edificaciones existentes o a realizar, la vegetación, entre otros.

ARTÍCULO 350.- Todas las vialidades deberán ser construidas con concreto hidráulico para garantizar su calidad, funcionalidad y resistencia, con las especificaciones técnicas que determine este Código, reglamentos municipales o las dependencias encargadas.

El Municipio, o en su caso, el fraccionador o promotor podrá solicitar un cambio de especificación técnica para la sustitución del concreto hidráulico por concreto permeable del agua al subsuelo, siempre y cuando exista dictamen del Municipio respectivo que avale su diseño, proceso constructivo, calidad, durabilidad y eficiencia.

Las vialidades interiores, espacios para circulación vehicular y peatonal y estacionamientos, en los condominios autorizados por el Municipio, se podrán permitir otro tipo de materiales, siempre y cuando su diseño y especificaciones técnicas las apruebe la Secretaría o Dependencia de Obras Públicas del Municipio respectivo.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

La jerarquía, características y elementos de las vialidades estarán determinados por la función principal de cada una de ellas, conforme a lo previsto en este Código y las resoluciones que emita la SEPLADE o el Municipio, considerando dentro de su diseño y construcción vías de acceso que faciliten la movilidad y la accesibilidad universal y al mismo tiempo su eficaz mantenimiento.

ARTÍCULO 351.- De acuerdo con su jerarquía las vialidades públicas se clasifican en:

I.- Vialidades regionales o de acceso controlado;

II.- Vialidades primarias o de gran volumen;

III.- Vialidades secundarias;

IV.- Vialidades colectoras;

V.- Vialidades locales;

VI.- Vialidades cerradas; y

VII.- Andadores.

ARTÍCULO 352.- Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere este Código tengan cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera, o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse como parte del proyecto de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el cual no podrán ejecutar hasta en tanto no sea autorizado el desarrollo respectivo por el Consejo Estatal, o en su caso, por el Municipio y por tanto su costo deberá ser cubierto por el fraccionador o promotor beneficiado, debiéndose en su caso observar las disposiciones de las autoridades correspondientes.

El fraccionador o promotor que hubiera realizado la obra, podrá repercutir proporcionalmente el costo de la misma a los demás desarrolladores de la zona, para que también reciban un beneficio a sus proyectos.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 353.- Para conectar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a una arteria de alta velocidad en proyecto o ya exista, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento, conforme a las dimensiones que determine El Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio. Podrán existir lotes o predios con acceso directo a dicho carril de baja velocidad, pero se destinarán exclusivamente para uso comercial o de servicios.

En las banquetas de las calles colectoras y de mayor jerarquía deberán contemplarse cajetes o arriates para la plantación de árboles, conforme a las especificaciones del Municipio respectivo.

ARTÍCULO 354.- La determinación de vía pública oficial la realizará el Municipio a través de las Constancias Municipal de Compatibilidad Urbanística, números oficiales y derechos de vía que expidan, de conformidad con la documentación técnica de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y Parciales o los estudios que se realicen para tal efecto.

Igualmente corresponde al Municipio determinar las secciones oficiales de las calles, la cancelación de éstas y sus ampliaciones, reducciones o prolongaciones, salvo las que se sitúen en la colindancia con otro Municipio, las cuales se deberán presentar a la consideración de la Comisión de Zona Metropolitana y Conurbada respectiva.

ARTÍCULO 355.- Ninguna de las calles en proyecto de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, que sea prolongación de otra, no podrá tener una anchura menor que aquella, y si la calle que se continúa fuera menor de los mínimos señalados por este Código, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por el mismo y continuidad sin cambios de dirección mayores o significativos.

Los sobrantes de alineamiento resultantes de la rectificación de una vía pública podrán ser enajenados, aunque tendrán derecho del tanto los propietarios de los predios colindantes. En el caso de que estos sobrantes constituyan el frente de dichos predios, forzosamente se deberán enajenar a ellos o, en su caso, permanecerán bajo el dominio municipal.

ARTÍCULO 356.- Los Municipios aprobarán la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines, plazas y todo lugar de naturaleza pública susceptible de darle una denominación.

Los Municipios deberán aprobar un banco de nomenclatura, para que en su caso los fraccionadores elijan nombres para sus proyectos, a fin de agilizar el proceso de asignación de la toponimia.

En el caso de las vialidades internas de los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, será facultad de los promotores asignar la denominación correspondiente, buscando que sea armónica con el nombre del desarrollo respectivo.

Asimismo, se deberá asignar por el Municipio, previa solicitud, el número oficial que a cada predio con frente a vía pública y en los condominios número oficial exterior e interior.

CAPÍTULO III

De los Requisitos y Procedimientos para la Autorización

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 357.- La tramitación, autorización y modificación de un fraccionamiento, condominio y desarrollo inmobiliario especial; la ejecución y control de las obras de urbanización; la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión; y la entrega de las obras de urbanización de los condominios, se hará en un expediente digital único, en el que participarán la SEPLADE, las dependencias y entidades estatales y los Municipios.

Para una adecuada integración y funcionamiento del expediente digital único, la SEPLADE y el Municipio respectivo, a través de su Secretaría Municipal, serán los responsables de su implementación y operación en el ámbito de su competencia, facilitando la consulta de la ciudadanía en general.

ARTÍCULO 358.- La autorización de las solicitudes de fraccionamientos en todos los supuestos, así como para la constitución del régimen de propiedad en condominio cuando éste cuente con 100 o más predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas o tenga una superficie mayor a 20,000 metros cuadrados será facultad exclusiva del Consejo Estatal, previa opinión del Municipio.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 359.- La autorización para constituir el régimen de propiedad en condominio en terrenos de hasta de 20,000 metros cuadrados o con menos 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, compete al Municipio previa opinión de la SEPLADE; excepto en el caso de desarrollos de hasta 10 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, en cuyo caso la autorización podrá ser otorgada directamente por el Municipio, sin necesidad de dicha opinión.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 360.- La autorización de desarrollos inmobiliarios especiales, en predios mayores a 20,000 metros cuadrados, será facultad de la SEPLADE, previa opinión del Municipio. Si el terreno es de 20,000 metros cuadrados o menor, le corresponderá al Municipio, con la previa opinión de la SEPLADE.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 361.- El régimen de propiedad en condómino, autorizado por el Consejo Estatal, que se pretenda modificar o extinguir total o parcialmente, compete en todos los casos a la SEPLADE, previa opinión del Municipio.

Respecto del régimen de propiedad autorizado por el Municipio, a éste le corresponderá autorizar su modificación o extinción total o parcial, previa opinión de la SEPLADE.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 362.- El Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio autorizarán un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial según corresponda, siguiendo las formalidades establecidas en este Código, una vez satisfechos todos los requisitos legales por parte del fraccionador o promotor y cubiertas las obligaciones fiscales que correspondan.

ARTÍCULO 363.- Será requisito para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, que el fraccionador o promotor haya cumplido con todas las obligaciones, condiciones y especificaciones técnicas, jurídicas y fiscales en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que se le hubieren autorizado con anterioridad en el Estado. Sin este requisito no podrá autorizarse un trámite nuevo, hasta que en los anteriores cumpla con todas las obligaciones que el fraccionador o promotor tenga pendientes.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La SEPLADE previa opinión del Municipio o viceversa, según corresponda, deberá expedir la constancia de cumplimiento de obligaciones anteriores por parte de los fraccionadores o promotores.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 364.- La solicitud para la autorización de un fraccionamiento, así como para la constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio horizontal y vertical con obras de urbanización y de ejecución de un desarrollo inmobiliario especial, se deberá presentar e integrar por el interesado en el expediente digital único, precisando su tipo conforme a la clasificación prevista en este Código, así como la siguiente información:

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
a).- Propuesta de denominación del proyecto; y

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b).- Generales del solicitante, los cuales deberán incluir domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, registro federal de contribuyentes e identificación oficial del propietario o representante legal, así como la relación de desarrollos que se le hubiesen autorizado en el Estado.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 365.- La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá constar de la siguiente documentación y requisitos:

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
I.- Escritura pública o título de propiedad del predio o escritura pública del contrato de fideicomiso objeto de la solicitud, certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

II.- La autorización municipal de fusión y subdivisión de los predios cuando sea necesaria, con su correspondiente protocolización en escritura pública;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
III.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora y/o promotora certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de persona (sic) morales y/o del contrato de asociación y/o aportación en el caso de colaboración entre propietario y desarrollador, acreditar personalidad mediante poder notarial del representante legal;

IV.- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
V.- Manifiesto en materia de impacto ambiental, según la legislación de la materia, validado por un profesional especializado en la materia;

VI.- Solicitud o autorización de cambio de uso forestal a urbano del predio objeto del trámite, cuando sea requerido;

VII.- Solicitud o autorización de cambio de uso de pozo agrícola a urbano, cuando sea requerido;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VIII.- Estudio de impacto urbano, validado por un perito especializado en diseño urbano;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
IX.- Estudio de impacto vial, validado por un perito especializado en materia; conforme a los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente en la materia;

X.- (DEROGADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

XI.- Levantamiento topográfico catastral del predio con fecha de expedición no mayor a dos años, incluyendo el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM, en caso de presentar traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, dicha superficie quedará fuera del proyecto a autorizar y no será susceptible de venta hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica;

XII.- (DEROGADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

XIII.- Los siguientes documentos técnicos:

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
a).- Plano de conjunto que contenga las ligas del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial con otras zonas urbanizadas o urbanizables, con aéreo foto;

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b).- Plano topográfico del predio con curvas de nivel destinado al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
c).- Plano georreferenciado de lotificación o zonificación y usos de suelo, del proyecto que marque lo siguiente:

1.- Propuesta de la denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de las vialidades públicas de los fraccionamientos;

2.- División de manzanas, lotificación o zonificación;

3.- El número total de lotes del fraccionamiento o predios del condominio, señalando, además, el número de estos en cada una de las manzanas, el lote o predio tipo y el uso de suelo de cada uno de ellos;

4.- En caso de condominio áreas exclusivas y áreas de uso común; y

5.- Áreas de donación propuestas;

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
d).- Plano de vialidades en el que se indique:

1.- Datos del proyecto, notas y simbología;

2.- El trazo de los ejes referido geométricamente a los linderos del predio;

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

3.- Nivel de rasantes con cortes y perfiles que muestren los niveles existentes en las ligas de acceso, así como las vialidades de los desarrollos colindantes;

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
4.- Secciones transversales de las vialidades;

5.- Sentidos de circulación;

6.- Distancia entre los ejes;

7.- Ángulos de intersección de los ejes; y

8.- Radios de giro;

e).- Prefactibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por instancia de carácter municipal correspondiente;

f).- Factibilidad de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad y proyecto de alumbrado.

g).- Estudio geológico y geofísico para la detección de posibles discontinuidades geológicas activas o potencialmente activas, el cual definirá la necesidad o no de monitoreo, avalado por perito especializado y con fecha de expedición no mayor a seis meses;

h).- Estudio de mecánica de suelos indicando la capacidad del suelo avalado por un perito especializado acorde a las normas técnicas y número de muestreo que se fijen en los lineamientos autorizados por el Consejo Estatal; y

i).- Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua en el que se indiquen las restricciones de la zona federal, NAME y NAMO de cuerpos de agua, ríos, arroyos y escurrimientos;

XIV.- Tipo de urbanización propuesta: inmediata, por etapas o progresiva, considerando que la primera etapa deberá ser autosuficiente en cuanto a la infraestructura primaria y obras de cabecera necesaria, así como también incluir todas las obras y áreas necesarias para la dotación de servicios y correcto funcionamiento;

XV.- Además, la solicitud deberá incluir los siguientes requisitos:

(REFORMADO [N. DE E. REUBICADO ANTES INCISO C], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

a).- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz del predio objeto de la solicitud; y;

(REFORMADO [N. DE E. REUBICADO ANTES INCISO D], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b).- Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor a 1 mes anterior a la solicitud;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XVI.- Resolución por parte del Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación. En caso de que sea sustituida una parte del área de donación, se deberá presentar la propuesta de dotación de equipamiento urbano y de infraestructura conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de este Código, proporcionando a detalle el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo del mismo, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XVII.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública en términos de la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social; y

(ADICIONADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XVIII.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, donde se muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, a fin de integrar armoniosamente la arquitectura con el entorno urbano.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estas lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 365 BIS.- La solicitud para la autorización de constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio vertical sin obras de urbanización deberá presentarse e integrarse por el interesado en el expediente digital único, precisando su tipo conforme a la clasificación prevista en este Código, y contendrá la siguiente documentación:

I.- Solicitud de autorización, especificando la propuesta de denominación del desarrollo y la relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado, señalando el domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, Registro Federal de Contribuyentes e identificación oficial del solicitante o representante legal;

II.- Escritura pública o título de propiedad del predio, o escritura pública del contrato de fideicomiso correspondiente, certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

III.- Autorización municipal de fusión y subdivisión de los predios cuando sea necesaria, protocolizada en escritura pública;

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora y/o promotora certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de persona (sic) morales y/o del contrato de asociación y/o aportación en el caso de colaboración entre propietario y desarrollador, acreditar personalidad mediante poder notarial del representante legal;

V.- Constancia Municipal vigente de Compatibilidad Urbanística;

VI.- Manifiesto de impacto ambiental validado por un profesional especializado en la materia y conforme a la legislación aplicable; o, en su caso, constancia de no obligatoriedad de dictamen en materia de impacto y riesgo ambiental, emitido por la dependencia estatal correspondiente;

VII.- Estudio de impacto urbano, validado por un perito especializado en diseño urbano;

VIII.- Estudio de impacto vial, validado conforme a los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente en la materia;

IX.- Ubicación georreferenciada emitida por el Instituto Registral y Catastral y/o Levantamiento topográfico catastral del predio con fecha de expedición no mayor a dos años, incluyendo el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM, en caso de presentar traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, dicha superficie quedará fuera del proyecto a autorizar y no será susceptible de venta hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica;

X.- Plano de conjunto, con ligas a zonas urbanizadas o urbanizables, e imágenes con aerofoto;

XI.- Plano topográfico del predio con curvas de nivel destinado al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

XII.- Plano de rasantes con cortes y perfiles que muestren los niveles existentes en las ligas de acceso, así como las vialidades de los desarrollos colindantes;

XIII.- Plano georreferenciado de zonificación y usos de suelo del proyecto;

XIV.- Prefactibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por instancia de carácter municipal correspondiente o en su caso recibo o contrato de prestación del servicio;

XV.- Factibilidad de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad y proyecto de alumbrado o en su caso recibo o contrato de prestación del servicio;

XVI.- Estudio de mecánica de suelos indicando la capacidad del suelo, avalado por un perito especializado acorde a las normas técnicas y número de muestreo que se fijen en los lineamientos autorizados por el Consejo Estatal;

XVII.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz del predio objeto de la solicitud;

XVIII.- Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor a 1 mes anterior a la solicitud;

XIX.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública en términos de la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social;

XX.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, donde se muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, a fin de integrar armoniosamente la arquitectura con el entorno urbano;

XXI.- Resolución por parte del Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación, en los casos en que el desarrollo supere las 50 viviendas, departamentos, locales o unidades, o cuando la superficie sea mayor a los 10,000 metros cuadrados. En caso de que se sustituya una parte del área de donación, deberá presentarse la propuesta de dotación de equipamiento urbano e infraestructura conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de este Código, incluyendo de forma detallada el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo correspondiente, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo.

Cuando, a consideración de la SEPLADE o el Municipio, o por solicitud del fraccionador o promotor, y considerando el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias determinen que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en este artículo, lo comunicarán al solicitante por considerarlo innecesario en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto; y

XXII.- Los siguientes documentos deberán presentarse, en caso de aplicar, según la naturaleza del proyecto:

a).- Estudio Geológico y Geofísico, avalado por peritos especializados y con una antigüedad no mayor a 6 meses, en caso de que se detecte alguna grieta o falla cercana al proyecto mediante el Sistema de Información de Fallas Geológicas y Grietas del estado de Aguascalientes (SIFAGG), así como su análisis por parte del Comité Interinstitucional de Fallas Geológicas y Grietas del Estado de Aguascalientes (CIFGGEA).

b).- Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua, en el que se indiquen las restricciones derivadas de la zona federal, en caso de detectarse algún cuerpo de agua cercano al predio.

Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, y considerando el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias determinen que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en este artículo, lo comunicarán al solicitante por considerarlos innecesarios en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, y viceversa, para resolver sobre ese asunto.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 365 TER.- La documentación y los requisitos que deberá adjuntar el promotor para obtener la autorización para la constitución del régimen de propiedad en condominio en una edificación existente, situada en una zona urbana consolidada y con servicios básicos municipales, son los siguientes:

I.- Solicitud de autorización, especificando la propuesta de denominación del desarrollo y la relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado, señalando el domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, Registro Federal de Contribuyentes e identificación oficial, así como la relación de desarrollos que se le hubiesen autorizado en el Estado;

II.- Escritura pública o título de propiedad del predio, o bien, escritura pública del contrato de fideicomiso objeto de la solicitud, debidamente certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

III.- Autorización municipal de fusión y/o subdivisión de los predios, cuando sea necesaria, debidamente protocolizada en escritura pública;

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora y/o promotora, certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de personas morales, así como el contrato de asociación y/o aportación en caso de colaboración entre propietario y desarrollador. Se deberá acreditar la personalidad del representante legal mediante poder notarial;

V.- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística vigente, requerida únicamente cuando se solicite modificar el uso de suelo original del predio;

VI.- Ubicación georreferenciada emitida por el Instituto Registral y Catastral, que incluya el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM. En caso de que se presenten traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, dichas áreas quedará (sic) fuera del proyecto a autorizar y no serán susceptibles de venta hasta que se resuelva su situación jurídica;

VII.- Fotografía aérea con la ubicación de la edificación y su entorno;

VIII.- Plano georreferenciado que indique la zonificación y los usos de suelo del proyecto;

IX.- Factura del servicio de agua potable y drenaje de la edificación, o, en su caso, recibo o contrato de prestación del servicio;

X.- Factura del servicio de energía eléctrica de la edificación o, en su caso, recibo o contrato de prestación del servicio;

XI.- Dictamen del perito responsable de obra, en el que certifique que la edificación se encuentra en buenas condiciones de estabilidad y funcionamiento;

XII.- Dictamen, emitido por el perito responsable de la obra, que contenga la memoria descriptiva de la edificación;

XIII.- Constancia de no adeudo del impuesto sobre la propiedad raíz del predio objeto de la soliticitud;

XIV.- Certificado de libertad de gravamen, con fecha de expedición no mayor a un mes anterior a la presentación de la solicitud;

XV.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública, conforme a lo dispuesto en la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social;

XVI.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, que muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, con el fin de integrar armoniosamente la arquitectura al entorno urbano;

XVII.- Resolución emitida por el Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación, en los casos que supere las 50 viviendas, departamentos, locales o áreas, o cuando la superificie exceda los 10,000 metros cuadrados;

En caso de que sea sustituida una parte del área de donación, se deberá presentar la propuesta de dotación de equipamiento urbano y de infraestructura conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de este Código, proporcionando en detalle el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo correspondiente, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo; y

Cuando, a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, y tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, y viceversa, para resolver sobre ese asunto.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 366.- Con la finalidad de realizar el estudio y análisis de los respectivos proyectos, así como para resolverlos en tiempo y forma, la documentación señalada en el artículo que antecede, podrá ser presentada en partes por el interesado, conforme a los lineamientos generales que establezca la SEPLADE o el Municipio.

Si la documentación entregada no reúne los requisitos establecidos en este Código, será devuelta al interesado para que subsane la omisión dentro del plazo de 10 días hábiles, con la posibilidad de que, por única ocasión, solicite una prórroga por un plazo proporcional, atendiendo a la naturaleza de dicha documentación.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 367.- Una vez que la SEPLADE determine la viabilidad de la solicitud, le informará al fraccionador o promotor que el proyecto será sometido a los sub-consejos que correspondan según lo establezca el Reglamento Interior del Consejo Estatal.

Si el proyecto es competencia del Municipio, procederá en términos de lo indicado en el párrafo anterior y conforme lo indique el Código Municipal o la reglamentación correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Los sub-consejos del Consejo Estatal o del Consejo Municipal en el ámbito de su competencia, emitirán dentro del acta correspondiente, la resolución de traza urbana aprobada o, en su caso, modificada, para efectos de autorización de secciones y/o relotificación en los casos que proceda, dicha resolución no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refiere, no podrá considerarse como autorización de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, obras de urbanización, promoción y publicidad, ni de venta.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Cuando a determinación de los sub-consejos sean requeridas obras de acuerdo a las necesidades del proyecto, deberá presentar la documentación necesaria.

(ADICIONADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 367 BIS.- El fraccionador y/o promotor para someter a aprobación la traza urbana a los sub-consejos del Consejo Estatal o del Consejo Municipal, además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 365 de este Código, deberá cumplir con lo siguiente:

I. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en la constancia municipal de compatibilidad urbanística;

II. Indicar en las áreas necesarias el equipamiento urbano y las áreas verdes, en función de las características urbanas del propio desarrollo y de la zona en donde se ubique;

III. Proponer la distribución de lotes, viviendas, departamentos, áreas de donación y su agrupamiento en manzanas o edificios; así como señalización y mobiliario urbano;

IV. El trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques, el cual deberá atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán, con base en lo señalado por los sub-consejos del Consejo Estatal o del Consejo Municipal;

V. Tratándose de desarrollos en condominio, adjuntar el proyecto arquitectónico de las viviendas o locales tipo, en el que deberán señalarse las áreas verdes, las de uso común, las privativas y, en su caso, las de donación;

VI. Propuesta para la nomenclatura de las calles y andadores;

VII. Indicar en un cuadro de áreas los datos generales del proyecto; e

VIII. Indicar las secciones de las vialidades interiores y colindantes del proyecto, como la simbología utilizada.

Cuando a juicio de los sub-consejos del Consejo Estatal o del Consejo Municipal o a petición del fraccionador y/o promotor, tomando en cuenta las condiciones del desarrollo inmobiliario, se considere que no sea procedente o posible la presentación o acreditación de alguno o varios de los requisitos con documentos públicos en términos de este artículo, los sub-consejos del Consejo Estatal o del Consejo Municipal darán respuesta por escrito al solicitante, previo estudio del caso concreto, debiendo emitir una determinación, fundada y motivada, con base en el perímetro y la zona que corresponda a cada tipo de desarrollo, cuyo diseño deberá ser acorde a su compatibilidad urbanística.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 368.- El expediente para integrar el proyecto de dictamen y ser presentado a la consideración de (sic) Consejo Estatal o al Municipio según corresponda, se complementará por parte del fraccionador o promotor, con la siguiente documentación y requisitos:

I.- Designación, aceptación y constancia emitida por el Municipio que acredite la vigencia del perito como responsable de la obra;

II.- Los siguientes documentos técnicos:

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO B], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
a).- Cuando así lo establezcan los planes y programas de desarrollo urbano en materia de electromovilidad aprobados por el Consejo Estatal al que se refiere la fracción XXIX del artículo 24 de esta ley, deberán contar con las instalaciones necesarias para el establecimiento de centros de carga eléctrica para la movilidad en observancia a las especificaciones técnicas dadas por las autoridades federales.

Estas mismas disposiciones se aplicarán para las edificaciones y espacios comerciales e industriales que dichos planes y programas acuerden;

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO C], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b).- Factibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por dependencia o entidad de carácter municipal respectiva;

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO D], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

c).- Actualización del estudio de impacto urbano, solo en caso de que derivado del sub-consejo respectivo se haya solicitado y así lo consideró la SEPLADE o el Municipio;

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO E], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
d).- Actualización del estudio de impacto vial, únicamente en el supuesto de que en el sub-consejo correspondiente se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo determinó la SEPLADE o el Municipio;

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO F], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
e).- Actualización del estudio geológico y geofísico, exclusivamente en caso de que derivado del sub-consejo respectivo se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo resolvió la SEPLADE o el Municipio; y

(REUBICADO [N. DE E. ANTES INCISO G], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
f).- Actualización del estudio de mecánica de suelos, solo en el escenario de que derivado del sub-consejo de la materia se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo determinó la SEPLADE o el Municipio;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
III.- Resolución en materia de impacto ambiental, emitida por la dependencia estatal correspondiente;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
IV.- En caso de aplicar, la autorización de la autoridad ambiental competente del cambio de uso forestal a urbano del predio objeto de la solicitud; y la autorización de la autoridad competente del cambio de uso de pozo agrícola a urbano;

(REUBICADA [N. DE E. ANTES FRACCIÓN VI], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
V.- Constancia por escrito de que se ha gestionado o autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano y, en su caso, suburbano, así como la cobertura de las rutas respectivas;

(REFORMADA Y REUBICADA [N. DE E. ANTES FRACCIÓN VII], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VI.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, autorizadas al fraccionador o promotor solicitante, expedida por la SEPLADE, previa opinión de los municipios en que haya desarrollado algún proyecto. En caso de ser persona moral la solicitante deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios, cuya expedición no deberá exceder de una antigüedad de 6 meses;

(REFORMADA Y REUBICADA [N. DE E. ANTES FRACCIÓN VIII], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VII.- Opinión del Municipio o la SEPLADE, según corresponda; y

(ADICIONADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VIII.- Propuesta de publicidad, la cual proporcionará información de carácter general respecto del proyecto autorizado, evitando que sea confusa y engañosa para la población. La autorización de promoción y publicidad, no incluye derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes, predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente; los interesados podrán realizar su promoción de manera general una vez cubiertas las obligaciones fiscales estatales y/o municipales correspondientes.

(ADICIONADO [N. DE E. PERTENECE A LA FRACCIÓN VIII], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En caso de no cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, el fraccionador o promotor se hará acreedor a las sanciones que establece este Código. Una vez autorizada la publicidad por la SEPLADE o el Municipio, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que se autorice lo conducente.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estos lo indicarán al solicitante por no ser necesarios en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 368 BIS.- En el caso de condominios verticales, el expediente para integrar el dictamen y ser presentado a la consideración del Consejo Estatal o al Municipio según corresponda, se complementará por parte del promotor, con la siguiente documentación y requisitos:

I.- Designación, aceptación y constancia emitida por el municipio que acredite la vigencia del perito como responsable de la obra;

II.- Los siguientes documentos técnicos:

a).- Factibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por dependencia o entidad de carácter municipal respectiva;

b).- Actualización del estudio de impacto urbano, cuando así lo considere la SEPLADE o el Municipio;

c).- Actualización del estudio de impacto vial, únicamente en el supuesto de que se haya solicitado la actualización o complementación del mismo por la SEPLADE o el Municipio;

d).- Actualización del estudio de mecánica de suelos, solo en el escenario de que se haya solicitado la actualización o complementación del mismo por instrucción de la SEPLADE o el Municipio;

III.- Cédulas condominales correspondientes a todas las unidades privativas y Reglamento de Administración;

IV.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, autorizadas al fraccionador o promotor solicitante, expedida por la SEPLADE, previa opinión de los municipios en que haya desarrollado algún proyecto. En caso de ser persona moral la solicitante deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios, cuya expedición no deberá exceder de una antigüedad de 6 meses; y

V.- Constancia por escrito de que se ha gestionado o autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano y, en su caso, suburbano, así como la cobertura de las rutas respectivas;

VI.- Opinión del Municipio o la SEPLADE, según corresponda.

VII.- Propuesta de publicidad, la cual proporcionará información de carácter general respecto del proyecto autorizado, evitando que sea confusa y engañosa para la población. La autorización de promoción y publicidad, no incluye derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes, predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente; los interesados podrán realizar su promoción de manera general una vez cubiertas las obligaciones fiscales estatales y/o municipales correspondientes.

En caso de no cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, el fraccionador o promotor se hará acreedor a las sanciones que establece este Código. Una vez autorizada la publicidad por la SEPLADE o el Municipio, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que se autorice lo conducente.

Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias

consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estas lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, por medio de la dirección o área de desarrollo urbano municipal y viceversa para resolver sobre ese asunto.

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 368 TER.- Una vez autorizado el Condominio Vertical, se deberá presentar lo siguiente:

I.- Comprobante del pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales, correspondientes a la opinión y la autorización, respectivamente;

II.- Plano de zonificación y usos de suelo autorizado;

III.- Plano y memoria descriptiva de la instalación hidráulica;

IV.- Plano y memoria descriptiva de la instalación sanitaria;

V.- Plano y memoria descriptiva de la instalación pluvial; y

VI.- Plano y memoria descriptiva de la instalación eléctrica.

Cuando, por consideración el Municipio y tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio, se considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en el presente artículo, el Municipio lo indicará al solicitante por no ser necesario en el caso específico. Para ese fin el Municipio podrá solicitar la opinión a la SEPLADE.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 369.- Contando con todos los requisitos y documentos que establece el artículo anterior, la SEPLADE integrará el proyecto de dictamen de procedencia o improcedencia de la solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mismo que se remitirá al interesado en caso de que se requiera realizar correcciones o modificaciones, con el objeto de que éste se ajuste a los requisitos, especificaciones y obligaciones que se le establezcan en el proyecto de dictamen de referencia, disponiendo de un plazo no mayor de 30 días hábiles para contestar, contados a partir del día siguiente de la fecha en que se le notifique el requerimiento respectivo; sí el solicitante no realiza las correcciones o modificaciones requeridas, la solicitud quedará como no presentada.

Si el proyecto del condominio o desarrollo inmobiliario especial, es competencia del Municipio, le corresponderá a esté efectuar el procedimiento indicado en el párrafo anterior.

CAPÍTULO IV

Procedimientos para la Autorización de los Proyectos de Urbanización y Construcción

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 370.- Cuando el predio, objeto de la solicitud para autorizar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se encuentre gravado o con reserva de dominio a favor de una tercera persona, a efecto de que se pueda integrar el expediente y, en su caso, autorizar el trámite, el solicitante deberá presentar la conformidad del acreedor respectivo y el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio tomarán en cuenta los antecedentes del fraccionador o promotor, las etapas para su ejecución y las garantías para su urbanización y edificación.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 371.- Una vez que se hayan cubierto los requisitos para la solicitud de autorización, la SEPLADE o el Municipio según corresponda, procederá a analizar la solicitud y a integrar el expediente, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos, lineamientos y normas de planeación urbana, contando con el previo apoyo de las sub-consejos del Consejo Estatal o los de índole municipal que correspondan.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 372.- El expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, por parte de la instancia integradora se enviará al Municipio o a la SEPLADE según corresponda, con objeto de que emita su opinión. Dicha opinión deberá contener los siguientes elementos:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Determinación en cuanto a su competencia, de que el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial es procedente o improcedente y, por ende, pueda continuarse con el trámite ante el Consejo Estatal, el Municipio o en su caso, en la SEPLADE si se trata de un desarrollo inmobiliario especial;

II.- Establecimiento de las obligaciones fiscales por la emisión del dictamen, control de obligaciones e integración del expediente;

III.- Determinación de los montos de los derechos de supervisión y garantías para la debida ejecución de las obras de urbanización y prestación de servicios en su caso;

IV.- Si corresponde, la definición sobre la ubicación y superficies de los predios que deberán ser donados al Municipio, en los porcentajes que establece este Código;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
V.- En su caso, el Municipio determinará el equipamiento urbano e infraestructura que se realizará en las áreas de donación o en otro predio municipal, en sustitución de una parte de la superficie de donación anexando el dictamen que lo justifique y los valores determinados para esos fines, tanto del predio de donación como del equipamiento e infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el artículo 334;

VI.- Validación de la propuesta de denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de la nomenclatura de las calles, vialidades y demás espacios públicos, únicamente en el caso de fraccionamientos;

VII.- Requerimientos mínimos de equipamiento e infraestructura primaria, obras de cabecera y servicios en las áreas de donación; y

VIII.- Establecimiento de especificaciones o características que a su juicio deban cumplirse como condicionantes para su autorización.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Respecto de la opinión a que se refiere este artículo, la SEPLADE la emitirá considerando únicamente lo dispuesto en sus fracciones I, II y VIII.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 373.- A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan emitir la opinión referida en el artículo anterior, respecto de la dotación de equipamiento urbano e infraestructura urbana en el área de donación, el Municipio respectivo si lo aprecia necesario solicitará la opinión técnica de las dependencias o entidades federales, estatales o municipales, respecto de cada uno de los aspectos técnicos que se requieran, incluyendo la viabilidad para que opere y funcione dicho equipamiento urbano e infraestructura.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 374.- La opinión de la SEPLADE o el Municipio deberá ser emitida en un plazo máximo de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente completo respectivo o a la debida integración del expediente digital único, de no obtenerse la opinión en el plazo señalado se entenderá que no se tiene objeción y podrá continuarse con el trámite.

En caso de que se considere improcedente el proyecto, la SEPLADE o el Municipio, deberá justificar las razones de su negativa, en este caso, además notificará a la SEPLADE o el Municipio, según corresponda y al fraccionador o promotor su opinión, señalándole a éste que cuenta con 15 días hábiles para subsanar las

observaciones, de no hacerlo se le informará a la SEPLADE o el Municipio que se considera improcedente la solicitud y que deberá incluirse esa opinión en el proyecto de dictamen que se presente ante el Consejo Estatal, el Municipio o la SEPLADE, para que resuelvan en definitiva, según corresponda.

Una vez solventadas las observaciones, la SEPLADE o el Municipio respectivo informará a la otra instancia la opinión definitiva.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 375.- En el supuesto de que la opinión del Municipio, en relación con la solicitud de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial difiera de la que adopte la SEPLADE, resolverá en definitiva el Consejo Estatal, en cuyo proyecto se incluirá esa situación

Para el supuesto del párrafo anterior, sí el proyecto es competencia del Municipio, quien resolverá en definitiva será el Cabildo.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 376.- A fin de contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el proyecto de dictamen sobre la solicitud de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la SEPLADE o el Municipio podrán solicitar, en su caso, la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes, en cada uno de los aspectos técnicos o legales que se requieran incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

En caso de que en los documentos recibidos se señale que existen discontinuidades geológicas, la SEPLADE o el Municipio, tendrá la obligación de enviar una copia del estudio a la autoridad competente, para que sea integrado al sistema de información de las discontinuidades geológicas detectadas, para que emita su opinión al respecto.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 377.- Las opiniones técnicas a que se refiere el artículo anterior, deberán de ser proporcionadas en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción respecto a la solicitud. En caso de que la hubiera, la SEPLADE o el Municipio, valorarán en su caso, si se suspende el trámite hasta en tanto el solicitante las subsane o se incluyan como observación dentro del proyecto de dictamen.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 378.- El proyecto de dictamen que elabore la SEPLADE o el Municipio para someter a la consideración del Consejo Estatal o la instancia municipal correspondiente, la autorización o rechazo, en su caso, de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá contener como mínimo la siguiente información, la cual será proporcionada por el propietario, desarrollador o promotor:

I.- La propuesta de la nomenclatura del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y su clasificación conforme a lo dispuesto en este Código;

II.- El nombre o denominación del propietario;

III.- El nombre del representante legal en caso de existir;

IV.- El perito responsable de las obras de urbanización;

V.- La ubicación del proyecto;

VI.- La siguiente información y datos técnicos:

a).- Cuadro de superficies y sus diferentes usos o destinos;

b).- Sistema del agua potable;

c).- Sistema de alcantarillado y saneamiento;

d).- Especificaciones de los pavimentos, banquetas, guarniciones y placas de nomenclatura; y

(REFORMADO, P.O. 23 DE OCTUBRE DE 2023)
e).- Sistema de electrificación, alumbrado público y de video vigilancia;

VII.- Opiniones técnicas del proyecto;

VIII.- Documentación legal;

IX.- Determinación de obligaciones fiscales estatales y municipales;

X.- Establecimiento del monto de la garantía de las obras de urbanización o edificación de inmuebles verticales;

XI.- Observaciones y disposiciones generales del proyecto;

XII.- Etapas de urbanización;

XIII.- Proyecto de resolución; y

XIV.- Medio de defensa que podrá hacer valer el fraccionador o promotor, en caso de que no esté de acuerdo con el contenido de la resolución del Consejo Estatal o Municipio, según corresponda.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 379.- Una vez elaborado el proyecto de dictamen que se someterá a la decisión del Consejo Estatal, la SEPLADE deberá presentarlo previamente a la consideración del fraccionador o promotor y del perito responsable de las obras, para que conozcan sus características, condiciones y obligaciones, suscribiéndolo para acreditar su aceptación y efectos legales.

Si el proyecto es de competencia del Municipio, este procederá a lo referido en el párrafo anterior.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 380.- Contando en su caso, con los estudios y planos conforme al proyecto de dictamen, previamente aceptado por el fraccionador o promotor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, la SEPLADE gestionará que la solicitud de referencia sea incluida en el orden del día de la siguiente sesión del Consejo Estatal, debiendo enviar el proyecto de dictamen a los integrantes del mismo, cuando menos 3 días hábiles previos a la sesión, para su conocimiento y análisis.

Si el proyecto lo resolverá el Municipio, se deberá observar y cumplir lo referido en la reglamentación municipal aplicable.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 381.- El Consejo Estatal en sesión plenaria aprobará o rechazará el proyecto de dictamen que sea sometido a su consideración por la SEPLADE, una vez que hubiera sido analizado, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la materia, aspectos técnicos y normas de planeación urbana.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de ser rechazado y de proceder las correcciones se le informará al fraccionador o promotor que cuenta con un término de 30 días hábiles para llevarlas a cabo; una vez subsanadas, la SEPLADE realizará un nuevo proyecto de dictamen para que sea sometido a la consideración del Consejo Estatal en la subsiguiente sesión

En el caso de los proyectos de condominios competencia para el Municipio, se procederá según lo determine su reglamentación correspondiente.

La autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, por parte de la autoridad competente, facultará al fraccionador o promotor, para promocionarlos, una vez que hubiera cubierto los derechos fiscales estatales y municipales por la autorización y opinión respectiva, sin tener derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes, predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente.

ARTÍCULO 382.- Toda resolución del Consejo Estatal deberá ser suscrita únicamente por el Presidente y el Secretario Técnico. Dicha resolución se deberá sustentar en lo dictaminado por el Consejo Estatal.

Respecto a las formalidades y los requisitos jurídicos de las autorizaciones y resoluciones que emita el Municipio, se apegarán a lo dispuesto en su reglamentación correspondiente.

ARTÍCULO 383.- Cuando se autorice un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, con el propósito de cumplir con un fideicomiso, el titular de la autorización lo será el fideicomitente o fideicomitentes, quienes responderán del cumplimiento de las obligaciones que se contengan en la autorización ante las instancias correspondientes.

ARTÍCULO 384.- El acta de la sesión del Consejo Estatal en la cual se autoricen, modifiquen o revoquen fraccionamientos o condominios será publicada por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado, al igual que los proyectos autorizados por el Municipio, con costo para la parte interesada.

En la sesión posterior del Consejo Estatal se validará el contenido del acta de la sesión anterior publicada en el Periódico Oficial del Estado y en su caso, se ordenará la inmediata publicación de las modificaciones. Igual tratamiento se dará en la acta (sic) o el dictamen del Municipio.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 385.- La SEPLADE notificará al interesado la resolución del Consejo Estatal, al igual el Municipio cuando le corresponda, indicándole al promovente cuando haya sido autorizado, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales estatales y municipales, al otorgamiento de donaciones, a las características y especificaciones de las obras de urbanización, a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización, así como a la entrega del proyecto definitivo y del plano de la lotificación o zonificación con las medidas físicamente reales y georreferenciadas.

ARTÍCULO 386.- En el supuesto de que al fraccionador o, al promotor, le corresponda dotar de equipamiento urbano e infraestructura en las áreas de donación, también se le notificará las condiciones bajo las cuales se deberán realizar estas obras.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 387.- El fraccionador o promotor del condominio entregarán firmados a la SEPLADE o el Municipio, según proceda, por el propietario o representante legal, como por el perito responsable de obra, en un plazo máximo de 10 días hábiles, computados a partir del día que se les notificó la resolución favorable, el original y dos tantos de los planos del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado por el Consejo Estatal o el Municipio, lo que corresponde al conjunto, a la lotificación o zonificación, las vialidades y usos de suelo, mismos que deberán estar georreferenciados en coordenadas U.T.M. y en formato DWG conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Código y de la autorización respectiva o, en su caso, de la reglamentación municipal, a efecto de que sean debidamente firmados y sellados por las autoridades correspondientes municipales y/o estatales, según sea procedente.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
También se deberán de anexar memorias de lotificación tratándose de fraccionamientos y cédulas condominales, el reglamento de administración y la tabla de indivisos, en el caso de condominios.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 388.- En caso de existir alguna diferencia por error u omisión en el cuadro de superficies de lo autorizado por el Consejo Estatal o el Municipio al presentado por el promotor o desarrollador para su firma; la SEPLADE o el Municipio aprobará dicho cambio, siempre y cuando no se modifiquen las áreas de donación, la sección de vialidades, cambios de usos de suelo y/o números de predios; ni tampoco los metros cuadrados totales del predio. Dicha aprobación deberá de ser notificada de manera formal a todos los integrantes del Consejo Estatal o a la instancia municipal respectiva, mismos que tendrán 10 días hábiles para emitir, sí la tuvieren, opinión negativa, de lo contrario se dará por aprobada la modificación y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado el nuevo dictamen modificado.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO [N. DE E. REPUBLICADO ESTE PÁRRAFO], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 389.- Una vez firmados y sellados por las autoridades competentes los planos de lotificación o zonificación autorizados del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la SEPLADE o el Municipio, remitirá copia simple y digitalizada de los planos y de las memorias descriptivas de lotes o predios al

Instituto Registral y Catastral. Si son condominios, también se deberá remitir el reglamento de administración del condominio y la tabla de indivisos.

Los planos que se envíen a la autoridad competente en materia catastral, deberán especificar la ubicación oficial y denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de todas las calles o vialidades interiores.

ARTÍCULO 390.- Cuando la solicitud para la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial sea rechazada, se notificará al interesado con los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole los medios de defensa y plazos legales correspondientes para que en su caso impugne esa resolución.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 391.- Tratándose de solicitudes para constituir desarrollos inmobiliarios especiales de predios con una superficie menor a los 20,000 metros cuadrados o el régimen de propiedad en condominio en predios de hasta de 20,000 metros cuadrados o con menos de 100 predios, viviendas, departamentos, o áreas, compete al Municipio su autorización, previa opinión de la SEPLADE.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 392.- La modificación o extinción de todo tipo de condominios autorizados por el Municipio, compete exclusivamente al mismo, previa opinión de la SEPLADE; respecto de los autorizados por el Consejo Estatal, le corresponderá a la SEPLADE, con previa opinión del Municipio.

La SEPLADE y el Municipio establecerán los criterios, requisitos, documentos y procedimientos para la tramitación de esas solicitudes, tomando en cuenta en lo conducente, lo que establece este Código para las solicitudes que se sometan a resolución del Consejo Estatal y el Municipio, respectivamente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 393.- Los fraccionadores o promotores podrán ceder los derechos y obligaciones respecto de la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, para lo cual deberá integrar la siguiente documentación:

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
a) Solicitud de autorización firmada por el cedente y el cesionario;

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
b) Escritura de compraventa del predio o predios correspondientes al Desarrollo, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral;

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
c) Actas constitutivas del cedente o cesionarios en caso de ser persona moral, acreditando su personalidad;

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
d) Certificado de libertad de gravamen no mayor a un mes de su fecha de expedición;

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
e) Designación y aceptación del perito responsable de obras, acompañado de la carta de vigencia emitida por el Municipio; y

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
f) En caso de haber iniciado la ejecución de obras de urbanización, reporte de avance de las obras de urbanización, avalado por el perito responsable de obras.

La cesión de derechos a favor de una tercera persona, podrá hacerse de las etapas de urbanización que no se hubieran municipalizado o entregado a la Asamblea de Condóminos.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 394.- La SEPLADE o el Municipio, no otorgará dicha autorización sí el cesionario cuenta con antecedentes de incumplimiento, imputables a él, respecto a otros fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales realizados en el Estado.

La persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que le establecen este Código y la autorización respectiva al fraccionador o promotor original.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Para efecto de expedir la autorización, la SEPLADE deberá contar con la opinión favorable del Municipio correspondiente, en los asuntos de su competencia. Si la cesión la va otorgar el Municipio, este requerirá la opinión de la SEPLADE.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 395.- El Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio, podrán autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, respecto de los proyectos autorizados de su parte, previo el cumplimiento de los requisitos legales y contando con la opinión del Municipio o la SEPLADE, según corresponda, ajustándose la solicitud en lo conducente, a los requisitos y procedimientos que establece este Código.

El Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio, podrá resolver por el tipo, ubicación y extensión de la ampliación que solicite el fraccionador o promotor, el trámite de un nuevo fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, cumpliendo con lo dispuesto en este Código.

ARTÍCULO 396.- Los propietarios de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales o condominios que hayan sido ejecutados sin la previa autorización, se les podrá regularizar previa solicitud o cuando la autoridad competente intervenga. Para este fin los propietarios o sus representantes deberán acompañar en la solicitud la documentación que este Código señala, independientemente de las responsabilidades y sanciones civiles, penales o administrativas a que se hagan acreedores en términos de las leyes aplicables.

ARTÍCULO 397.- La regularización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, realizado sin autorización o con modificaciones no autorizadas, deberá ajustarse en lo conducente, a lo dispuesto en este Código.

CAPÍTULO V

Inicio de Ejecución de las Obras de Urbanización

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 398.- Para que la SEPLADE o el Municipio, le expida al fraccionador o promotor la autorización de inicio de obras de urbanización, esté deberá presentar su solicitud de autorización ante la dependencia correspondiente, cumplir previamente con las obligaciones que le señala este Código y la autorización respectiva, y además en el expediente correspondiente se deberá acreditar la siguiente documentación:

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
I.- Constancia notarial de escrituración de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas y/o dictamen por el que la autoridad municipal competente autorice la sustitución por infraestructura y equipamiento urbano a que se refiere el artículo 334 de este Código;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
II.- Comprobante de pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales correspondientes;

III.- Garantía vigente de las obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano e infraestructura;

IV.- Designación del residente de las obras de urbanización;

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
V.- Proyecto ejecutivo de la urbanización autorizado por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, conteniendo lo siguiente:

a).- Plano georreferenciado de lotificación o zonificación a escala máxima de 1:1,000 que marque lo siguiente:

1.- Denominación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

2.- División de manzanas, lotificación o zonificación;

3.- El número total de lotes del fraccionamiento o predios del condominio señalando, además, el número de estos en cada una de las manzanas, el lote o predio tipo y el uso de suelo de cada uno de ellos;

4.- Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos, incluyendo los de donación y restricciones o afectaciones en su caso;

5.- La localización de las áreas verdes,

6.- Los usos o destinos del suelo con cuadros de superficies y restricciones o afectaciones en su caso; y

7.- En caso de condominio: áreas exclusivas y áreas de uso común, casetas de vigilancia, bardas, accesos y sus fachadas.

b).- Plano de vialidad a una escala máxima de 1:1,000, marcando:

1.- Datos del proyecto, notas y simbología;

2.- El trazo de los ejes referido geométricamente a los linderos del predio;

3.- Proyecto de rasantes con cortes y perfiles que muestren los niveles existentes en las ligas de acceso, así como las vialidades de los desarrollos colindantes;

4.- Secciones transversales a escala máxima de 1:100 de las vialidades;

5.- Sentidos de circulación;

6.- Distancia entre los ejes;

7.- Ángulos de intersección de los ejes;

8.- Radios de giro; y

9.- Propuesta de nomenclatura de las vialidades.

c).- Plano de etapas de urbanización cuando aplique, en el que se indiquen las poligonales correspondientes a cada etapa propuesta y el cuadro de superficies por etapa, desglosando la superficie a urbanizar en cada una y su número de lotes o predios;

VI.- Proyecto ejecutivo de las instalaciones que concuerden con las factibilidades y los planos de la integración del expediente de lo siguiente:

a).- Redes de agua potable, alcantarillado, saneamiento y pluvial, aprobado por el Municipio respectivo, incluyendo la planta de tratamiento en caso de que haya sido requerida;

b).- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de agua potable en el que se indique:

1.- Datos del proyecto, notas y simbología;

2.- Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías,

3.- Especificación en uniones, cambio de diámetros o dirección; y

4.- Cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;

c).- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de alcantarillado en el que se indique:

1.- Datos del proyecto, notas y simbología;

2.- Tipo de material diámetros, longitudes y pendientes de tuberías;

3.- Pozos de visita, con detalle de dimensiones;

4.- Cota de plantilla y cota de predio en los cruceros y cambios de dirección; y

5.- Localización de la descarga o descargas.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

d).- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de reutilización de las aguas grises y/o escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas;

e).- (DEROGADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

f).- Planos con especificaciones y memorias de cálculo de planta de tratamiento cuando el Municipio determine que no es factible conectarse al drenaje municipal;

g).- Red de electrificación, aprobado por la Comisión Federal de Electricidad y proyecto de alumbrado público aprobado por el Municipio; y

h).- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de la red de electrificación y alumbrado público en el que se indique:

1.- Datos del proyecto, notas y simbología;

2.- Estructuras que componen la red;

3.- Tipo de cableado y especificaciones; y

4.- Especificaciones del alumbrado público.

i).- (DEROGADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

j).- Memoria técnica descriptiva para las diversas obras de urbanización conforme a las normas correspondientes, incluyendo el diseño de pavimentos conforme al estudio de mecánica de suelos;

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
k).- Calendario de las obras de urbanización aprobado por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, firmado por el fraccionador o su representante legal, así como el perito responsable de las obras;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VII.- Que no existan condicionantes u obligaciones pendientes por cumplir o documentos por entregar, cuando en su caso se hubieran señalado en la autorización del Consejo Estatal, del Municipio o de la SEPLADE, según sea el caso;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VIII.- Opinión favorable del Municipio respectivo, respecto de los proyectos aprobados por el Consejo Estatal o la SEPLADE; y

IX.- En el caso de que se hubieran autorizado las obras de urbanización por etapas, dictamen emitido por el Municipio, que acredite que la etapa inmediata anterior de las obras de urbanización tiene un avance mínimo del 70%, acompañado del informe de la unidad externa de supervisión correspondiente y del perito responsable de obra.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 399.- La SEPLADE podrá en coordinación con el Municipio o viceversa, según corresponda, requerir por etapas el cumplimiento de las obligaciones y documentación que se requiere conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, con excepción del pago de los derechos derivados de la autorización del fraccionamiento, condominio desarrollo inmobiliario especial que deberá estar cubierta en su totalidad.

CAPÍTULO VI

Supervisión de las Obras de Urbanización

ARTÍCULO 400.- Las unidades externas de supervisión, tendrán las siguientes obligaciones:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Realizar con una responsabilidad directa, la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos establecidos por el dictamen de autorización de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones, por el Consejo Estatal, de la SEPLADE o del Municipio, los códigos y reglamentos municipales, reglamentos de construcción y la normatividad y manuales expedidos para ese fin;

II.- Encontrarse certificada por un organismo de normalización y certificación de carácter nacional en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal sobre Metrología y Normalización;

III.- Estar inscrita en el Registro Municipal de las Unidades Externas de Supervisión;

IV.- Renovar el registro correspondiente con la periodicidad requerida;

V.- Acreditar anualmente al Municipio respectivo, la actualización y capacitación de los supervisores acreditados para efecto de realizar sus funciones;

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VI.- Asistir conjuntamente con las autoridades estatales y municipales, así como del perito responsable de las obras de urbanización o edificación, los peritos

especializados y del propietario o poseedor legal o de su representante, a la apertura de la bitácora de obra;

VII.- Atender con toda diligencia las observaciones y requerimientos que le realice el Municipio;

VIII.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y periodicidad que determinen las reglas expedidas por el Municipio;

IX.- Tratándose de obras de urbanización, informar quincenalmente al Municipio, respecto del avance de las mismas, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, en lo concerniente a infraestructura y equipamiento hidráulico, sanitario, tratamiento de aguas residuales, drenaje pluvial, de pavimentos, guarniciones y banquetas, alumbrado público y electrificación, redes de voz y datos, gas, forestación y jardinería, nomenclatura y señalización vial, así como en lo referente a la compatibilidad de éstas conforme a lo autorizado.

Una vez concluida la obra de urbanización, en algunos o todos los conceptos o servicios indicados en el párrafo anterior conforme a lo autorizado, emitir el dictamen total o parcial respectivo, a efecto de tomarse en cuenta por el Municipio, al momento de expedir el dictamen técnico para la municipalización parcial o total de un fraccionamiento o subdivisión o la entrega de las obras de urbanización a los condóminos;

X.- Respecto de las obras de edificación, informar quincenalmente a los Municipios y organismos públicos de vivienda que las hubieren contratado, respecto del avance de las mismas y la calidad de los materiales, obras y servicios, conforme a lo establecido en este Código, los códigos municipales, la reglamentación de construcciones y demás disposiciones jurídicas;

XI.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones con relación a los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones en el libro de bitácora.

De igual forma, conforme a lo determinado por los Municipios, consultar e integrar su actuación, informes y documentación en el expediente digital único;

XII.- Verificar el cumplimiento del calendario de obras de urbanización y, en su caso, edificación, reportando al Municipio los retrasos o incumplimientos;

XIII.- Verificar la presencia de los residentes de obras y las visitas de los peritos, que deberán hacerse constar en el libro de bitácora correspondiente;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XIV.- Emitir el reporte conforme a los lineamientos establecidos por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, en el que avale la expedición de la autorización de venta o renta de lotes, predios, locales o áreas;

XV.- Expedir dictamen conforme a los lineamientos indicados por el Municipio que justifique la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión o la entrega de las obras de urbanización a la Asamblea de Condóminos;

XVI.- Suscribir las actas de municipalización de los fraccionamientos y de subdivisiones; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XVII.- Las demás determinadas por este Código, los códigos y reglamentos municipales, lineamientos expedidos por la SEPLADE y los Municipios y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 401.- La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial y subdivisión en su caso, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil, ingeniero arquitecto o arquitecto, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como perito responsable de obra en la localidad donde realice el proyecto, para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito.

ARTÍCULO 402.- El perito responsable designado para la ejecución de las obras de urbanización, del equipamiento urbano e infraestructura y, en su caso, de los peritos especializados, serán responsables solidarios de todas las obligaciones que el fraccionador o promotor acepte con relación a dichas obras, de acuerdo con este Código.

Adicionalmente a las obligaciones que les imponen a los peritos responsables de obra, tratándose de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones, tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Coordinar la supervisión de las obras de urbanización, con las unidades externas de supervisión, debiendo reportar de inmediato cualquier anomalía de la misma al Municipio;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Emitir dictamen conforme a los lineamientos establecidos por la SEPLADE, en el que se avale la expedición de la autorización de venta o renta de lotes, predios, locales o áreas;

III.- Expedir dictamen conforme a los lineamientos indicados por el Municipio respectivo que justifique la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión o la entrega de las obras de urbanización a la asamblea de condóminos;

IV.- Suscribir las actas de municipalización de los fraccionamientos o en su caso, de subdivisiones;

V.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones con relación a los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales en el libro de bitácora y, en su caso, en el expediente digital único;

VI.- Reportar de inmediato al Municipio cualquier anomalía encontrada en la obra correspondiente; y

VII.- Las demás obligaciones que les impongan este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 403.- La supervisión única que se realice en la construcción y urbanización de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones por parte de las unidades externas de supervisión, constará de las siguientes partes:

I.- De la compatibilidad de proyecto: que consistirá en que las obras sean acordes al proyecto autorizado; y

II.- Supervisión de obra, calidad y especificaciones técnicas, en el sentido amplio de las obras de urbanización, respecto de los materiales, obra y servicios realizados; así como, construcción del equipamiento urbano e infraestructura complementarios en caso de que se hubiera sustituido por una parte de la donación o a cuenta de obligaciones fiscales municipales.

Incluso la supervisión única podrá comprender el proceso de edificación de vivienda de carácter social y económico, y por tanto los sistemas y procedimientos de asignación de la misma deberán ligarse y coordinarse para esos efectos con los implementados por los diversos organismos promotores o que financian vivienda.

ARTÍCULO 404.- El fraccionador o promotor atenderá las indicaciones que se deriven de la supervisión que realice la unidad externa de supervisión o, en su caso, de la supervisión municipal; pero tendrá derecho a pedir por escrito al Municipio que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, el fraccionador o promotor deberán proponerlas por escrito ante la instancia que las hubiera autorizado, quien deberá solicitar la opinión correspondiente, ya sea a la SEPLADE o el Municipio, según resulte procedente.

ARTÍCULO 405.- El fraccionador o promotor realizará y reportará de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización al Municipio y a la Unidad Externa de Supervisión de acuerdo al proyecto definitivo y las que les sean solicitadas, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora y en su caso al expediente digital único.

ARTÍCULO 406.- El fraccionador o promotor entregará por escrito al Municipio y a la unidad externa de supervisión, informes quincenales del avance físico de las obras de urbanización, avalados por el perito responsable de obra, y reportes de laboratorio de control de calidad, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.

Respecto de las obras de equipamiento urbano e infraestructura complementaria que se estén ejecutando, deberá entregar el informe con la misma periodicidad al Municipio.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que, en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o promotor por las unidades externas de supervisión, el perito responsable de obra y en caso extraordinario por los supervisores municipales autorizados.

Los laboratorios contratados por los fraccionadores o promotores, deberán encontrarse debidamente certificados por organismos competentes en esa materia.

ARTÍCULO 407.- El fraccionador o promotor mantendrá en la obra, en lugar fijo y permanentemente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Municipio hasta la conclusión total de la misma. La citada bitácora deberá contemplarse dentro del expediente digital único.

El personal autorizado por el Municipio, el perito responsable de obra o especializado y la unidad externa de supervisión, deberán realizar las anotaciones correspondientes en la bitácora y/o en el expediente digital único.

ARTÍCULO 408.- Previo a que en su caso se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización y edificación, considerando lo dictaminado en la supervisión realizada por la unidad externa de supervisión y excepcionalmente por su personal de supervisión, el Municipio deberá formular un dictamen técnico a fin de fundamentar que el fraccionador o promotor incurrió en cualquiera de las situaciones señaladas en este Código, para proceder a hacer efectivas las garantías correspondientes.

Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promotor, para que alegue lo que a su derecho convenga y en su caso aporte pruebas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 409.- Cuando el fraccionador, promotor del condominio, en un predio subdividido o de un desarrollo inmobiliario especial, haya ejecutado obras, equipamiento urbano, infraestructura, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en este Código, la autorización respectiva o en las demás disposiciones jurídicas aplicables, la SEPLADE y, en su caso, el Municipio podrán ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promotor, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente, generándose a su cargo un crédito fiscal.

CAPÍTULO VII

Urbanización, Equipamiento y Prestación de Servicios

ARTÍCULO 410.- La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos o condominios, podrá autorizarse en las siguientes modalidades:

I.- Urbanización inmediata;

II.- Urbanización por etapas; y

III.- Urbanización progresiva.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 411.- En la urbanización por etapas, las últimas pueden estar ligadas a la realización diferida de ciertas infraestructuras urbanas que permitan su conexión a las iniciales, sin que dichas obras rebasen el plazo máximo de ejecución, el cual será de 5 años y comprenderá todas las etapas. En caso de requerir la modificación de etapas, deberá solicitarlo a la SEPLADE o al Municipio; de lo contrario la SEPLADE o el Municipio, deberá iniciar un procedimiento de revocación.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Si el promotor o desarrollador no concluye en el caso de urbanización inmediata en un plazo de 2 años o en modalidad de urbanización por etapas en un plazo total de 5 años la ejecución de las obras del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá solicitar a la SEPLADE o en su caso al Municipio, la renovación del mismo y deberá cumplir con los requisitos de los lineamientos que dicha Dependencia Estatal expida o en su caso el Municipio; de lo contrario la SEPLADE o el Municipio, deberá iniciar un procedimiento de revocación.

ARTÍCULO 412.- La urbanización progresiva sólo se autorizará a instituciones gubernamentales, organismos públicos de vivienda o a asociaciones civiles sin fines de lucro coordinados con una institución gubernamental. En este caso, la supervisión de las obras de urbanización y del proyecto la realizará directamente el Municipio.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La infraestructura faltante que haya determinado el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio, deberá ser ejecutada por el fraccionador o promotor con la cooperación de los adquirentes de los lotes o predios, de conformidad con lo estipulado en los contratos de compra venta individuales y de acuerdo con el programa de urbanización autorizado.

ARTÍCULO 413.- El fraccionador o promotor ejecutará las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y en su caso, del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establecen este Código, el proyecto definitivo aprobado y las que se establezcan en otras disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Es facultad del Municipio, autorizar el calendario o programa de obras de urbanización, determinando la temporalidad para la ejecución de estas, de acuerdo con la superficie y las implicaciones del proyecto del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial; así como a solicitud justificada del promotor o desarrollador otorgar las suspensiones de obra que se requieran.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 414.- Obtenida la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el fraccionador o promotor contará con un plazo de dieciocho meses para iniciar las obras de urbanización, contados a partir del día siguiente de la notificación de la autorización; sí vencido el plazo no se han iniciado las obras; se podrá conceder una prórroga por una única vez de un plazo máximo de 1 año.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En el supuesto de que el fraccionador o promotor no inicie las obras de urbanización en el plazo referido o no concluya las obras de las etapas de urbanización, conforme a lo autorizado y dispuesto en este Código, la autorización concedida se revocará total o parcialmente por el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio según corresponda, a partir de la fecha de vencimiento del plazo definitivo.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 415.- El Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio al realizar el procedimiento de revocación de la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá considerar que no se afecten derechos de adquirentes o usuarios de lotes, predios, locales o áreas, así como el que queden inconclusas obras de urbanización y edificación necesarias para dar soporte y funcionalidad a otras etapas ya concluidas.

ARTÍCULO 416.- El fraccionador o promotor costeará por su cuenta, las obras de urbanización y edificación del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que le señale la autorización respectiva, incluyendo el equipamiento urbano, la infraestructura, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como, la arborización en las vialidades, parques y zonas destinadas para ese fin.

ARTÍCULO 417.- La ejecución de las obras para dotar de equipamiento urbano e infraestructura, complementarias a las áreas de donación municipales o predio municipal diverso, se sujetarán al proyecto ejecutivo y programa de obra aprobado por el Municipio. Será requisito para la municipalización de un fraccionamiento, que el Municipio hubiera recibido de plena conformidad dicho equipamiento e infraestructura complementaria.

ARTÍCULO 418.- En caso de que al desarrollar un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión se construyan obras que no den servicio exclusivo al mismo, constituyendo por tanto equipamiento urbano e infraestructura de beneficio para la zona correspondiente, el fraccionador o promotor que las ejecute tendrá derecho a recuperar de otros desarrolladores que la pretendan utilizar, la parte proporcional del costo, en función del beneficio recibido por cada una de las partes.

ARTÍCULO 419.- La autorización de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, incluye la construcción para urbanizar los terrenos correspondientes, por lo que no se requerirá una licencia de construcción de urbanización municipal.

Las edificaciones habitacionales, de equipamiento o de otro tipo, requerirán de los permisos o licencias de construcción expedidas por los Municipios conforme a sus códigos o reglamentos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 420.- El fraccionador o promotor deberá de solicitar por escrito a la SEPLADE o al Municipio, según corresponda la autorización para iniciar las obras de urbanización, conforme al proyecto autorizado del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión y cumpliendo con los requisitos señalados en este Código.

ARTÍCULO 421.- El fraccionador o promotor contará con el plazo indicado en la Ley de Ingresos Estatal o Municipal según sea el caso, para enterar las obligaciones fiscales que correspondan, en su defecto deberán quedar enteradas antes de que inicien los trabajos de urbanización autorizados para el fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial, condominio o subdivisión.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las obligaciones fiscales correspondientes a la supervisión se fijarán y cubrirán por cada etapa, tomando como base el presupuesto actualizado de dichas obras de urbanización o la tarifa correspondiente determinados por el Municipio.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 422.- Una vez que la SEPLADE o el Municipio según corresponda, compruebe que en el expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial se encuentra la documentación necesaria y, en su caso, cuente con la opinión favorable, ya sea del Municipio o la SEPLADE, tendrá un plazo de 10 días hábiles contado a partir de que recibió la mencionada opinión para expedir la resolución a la autorización para el inicio de las obras de urbanización.

Para efecto de que la SEPLADE o el Municipio solicite la citada opinión para resolver sobre el inicio de las obras de urbanización peticionada, previamente deberá encontrarse integrado el expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

Dicha opinión deberá ser emitida en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la solicitud respectiva. Una vez transcurrido el plazo señalado y sin que se haya obtenido la opinión técnica o se hubiese solicitado prórroga, se entenderá que la SEPLADE o el Municipio según corresponda, no tiene objeción alguna para que se resuelva la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de obras de urbanización.

En el supuesto que no se emita esa autorización o no se justifique la negativa dentro del plazo indicado en el párrafo primero de este artículo por parte de la SEPLADE

o el Municipio, el fraccionador o promotor entenderá que la misma fue autorizada y por ende procederá a iniciar con las correspondientes obras de urbanización, debiendo cubrir los derechos fiscales municipales para la supervisión; encontrándose el Municipio obligado a asignar a la brevedad la correspondiente Unidad Externa de Supervisión.

ARTÍCULO 423.- Una vez que se le hubiera autorizado el inicio de las obras de urbanización, el fraccionador o promotor podrá solicitar la licencia de construcción al Municipio, que le autorice la edificación de prototipos muestra de viviendas, departamentos o locales, la construcción de sus oficinas de comercialización y de accesos principales y monumentales, sin que esto represente la posibilidad de realizar actos de venta de esos inmuebles.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 424.- Como parte de los requisitos que deben cumplir para que la SEPLADE o el Municipio otorgue la autorización de inicio de obras de urbanización, el fraccionador o promotor, deberá constituir garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, así como cumplir con todas y cada una de las obligaciones que asumió conforme a este Código y la resolución correspondiente del Consejo Estatal, de la SEPLADE o el Municipio según corresponda. Dicha garantía podrá consistir a juicio del Municipio respectivo, en:

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
I.- Fianza expedida por la compañía autorizada, con valor del 40% del presupuesto total o por etapas de las obras de urbanización y del equipamiento urbano y la infraestructura complementaria, misma que deberá ser actualizada anualmente únicamente en cuanto a su vigencia;

II.- Hipoteca de inmuebles que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior, sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente; o

III.- Depósito en efectivo por el 20% del presupuesto total de las obras de urbanización y adicionalmente del equipamiento urbano y la infraestructura complementaria.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 425.- Cuando el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio, resuelva que un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de

urbanización de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que esta se inicie.

En lo que corresponde a la garantía del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, esta se constituirá en la etapa del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que se vaya a construir, conforme a lo determinado por el Municipio o si se trata de un predio municipal diverso, antes de iniciar las obras.

ARTÍCULO 426.- Tratándose de garantías hipotecarias, éstas podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión o en predios diferentes, los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio.

El Municipio requerirá, a costa del fraccionador o promotor, la valuación por perito autorizado de los inmuebles que se den en garantía, a efecto de que se asegure que estos cubran el 40% del presupuesto total o parcial por etapas del valor de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 427.- La garantía constituida para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, no podrá ser cancelada sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la fecha del dictamen que determine la debida ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la infraestructura y equipamiento urbano complementarios, esto con el fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

Una vez expedido el dictamen mencionado en el párrafo anterior, la garantía que deberá otorgar el fraccionador o promotor por el año posterior, será por un valor equivalente al 50% de la otorgada inicialmente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 428.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promotor solicitará al Municipio, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominios en los que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo será responsable, ante los condóminos, de que las obras de urbanización se encuentren en buen estado y los servicios urbanos se presten suficientes y adecuadamente.

La Asamblea General de Condóminos, acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio, cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 429.- El Municipio respectivo deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el fraccionador o promotor hubiera incurrido en cualquiera de los siguientes supuestos:

I.- No cumpla con el calendario de obras de urbanización autorizado; independientemente de que se revoque parcialmente la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en este Código y en la autorización respectiva;

III.- No acate las observaciones que le hagan, las autoridades competentes, durante la ejecución de las obras; o

IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Código.

ARTÍCULO 430.- El Municipio, con los recursos constituidos para la garantía, ejecutará directamente las obras de urbanización y de edificación del equipamiento urbano que no haya ejecutado o corregido el fraccionador o promotor.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización y del equipamiento urbano o infraestructura complementaria, el fraccionador o promotor estará obligado a sufragar los recursos adicionales que sean necesarios.

Si el Municipio es quien ejecuta las obras de urbanización y de equipamiento urbano o infraestructura con recursos propios por ser insuficientes las garantías; los gastos que se deriven se harán efectivos como si se trataran de créditos fiscales, en términos de la legislación aplicable. Lo anterior, independientemente de la de las responsabilidades, e imposición de sanciones administrativas, civiles o penales correspondientes, a cargo del fraccionador o promotor.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 431.- En caso de que el fraccionador o promotor no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado y conforme al calendario de obras, podrá solicitar a la SEPLADE o al Municipio, según corresponda, con un mes de anticipación y por escrito, la prórroga que considere necesaria, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso; quienes dictaminarán sobre la procedencia de dicha petición, podrán otorgar esta, cuando la prórroga no exceda del 50% del plazo originalmente autorizado y además, el fraccionador o promotor deberá actualizar los documentos que la SEPLADE o el Municipio consideren convenientes.

En cuanto a la solicitud de prórroga para la ejecución del equipamiento urbano e infraestructura complementaria, el fraccionador o promotor, dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, deberá solicitarla al Municipio por escrito.

ARTÍCULO 432.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, la cual deberá estar previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas, y cumpliendo con la misma condición.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En el caso de fraccionadores o promotores que hubieren cumplido con todas sus obligaciones derivadas de la autorización expedida a su favor, se podrá autorizar por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda y cumpliendo con los requisitos señalados en este Código, el inicio de la etapa de obra de urbanización siguiente, siempre y cuando la etapa que se esté desarrollando presente un avance en la ejecución de las obras de cuando menos el 70%.

Cuando en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la primera etapa por urbanizar no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

En lo que corresponde a la ejecución de las obras e instalaciones para el equipamiento urbano e infraestructura complementaria que se hubiera sustituido por una parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, las mismas iniciarán conforme a lo que dictamine el Municipio respectivo.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 433.- Una vez concluida la totalidad, una etapa o parcialmente las obras de urbanización, el fraccionador o promotor, solicitará por escrito al Municipio y la SEPLADE, el dictamen técnico jurídico de la ejecución de dichas obras total o parcialmente.

En el supuesto de que el fraccionador o promotor hubiera realizado obras e instalaciones de equipamiento urbano e infraestructura complementaria en sustitución de una parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, el dictamen de conclusión también lo expedirá el Municipio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 434.- Los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, tendrán por objeto verificar que el fraccionador o promotor, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Código, ejecutadas las obras de urbanización y el equipamiento urbano e infraestructura complementaria, conforme a las

especificaciones y calidad previstas en el proyecto definitivo del fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial, condominio o subdivisión autorizada.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Esos documentos técnicos y jurídicos serán expedidos tomando en cuenta lo dictaminado por las unidades externas de supervisión, los peritos y la documentación del expediente correspondiente y en su caso la opinión de las dependencias o entidades municipales correspondientes a un servicio u obra. Instancias que tendrán un plazo máximo de 10 días hábiles para emitir dicha opinión, ya que, en caso de no hacerlo, se considerará que lo dictaminado por la Unidad Externa de Supervisión correspondiente es lo correcto.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 435.- El dictamen técnico jurídico indicado será generado por el Municipio en conjunto con la SEPLADE, debiéndose hacer del conocimiento del fraccionador o del promotor; además en su caso, de la asociación de colonos o de la administración del condominio.

En caso de que el dictamen no apruebe la totalidad de las obras de urbanización o del equipamiento urbano e infraestructura complementaria, el fraccionador o promotor deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dicho documento.

ARTÍCULO 436.- Tratándose de condominios, el dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior, en ningún caso implica la municipalización de los mismos, ya que únicamente justifica la factibilidad para que el promotor haga la entrega de la administración y mantenimiento de los bienes comunes, infraestructura, equipamiento y prestación de los servicios a los condóminos y a su vez la obligación de estos de recibirlos.

En lo que corresponde a los condominios, la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, con las cuotas a cargo de los condóminos y bajo la supervisión de las autoridades competentes.

En el caso de los condominios, el sistema de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales, deberá ser entregado al Municipio respectivo, salvo que se acuerde lo contrario entre los condóminos y el Municipio.

ARTÍCULO 437.- Expedido el dictamen técnico jurídico que determine que la sobras de urbanización que dotaron de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos a un condominio, así como aquel cuyo contenido manifieste el cumplimiento por parte del promotor con todas sus obligaciones y existiera negativa de los condóminos

para recibirlas, él mismo podrá recurrir a las instancias judiciales para realizar la entrega de las mismas.

ARTÍCULO 438.- Una vez concluidas satisfactoriamente las obras de urbanización de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión y estén en uso los servicios básicos, el Municipio respectivo se dirigirá a la autoridad competente en materia catastral, a efecto de que proceda a asignar un nuevo valor catastral a dicha zona, de acuerdo con las obras de urbanización realizadas.

ARTÍCULO 439.- La perforación y equipamiento de los pozos de agua potable que se requieran, podrá ser realizada directamente por el Municipio respectivo, a costa del fraccionador o promotor, de acuerdo a las normas y especificaciones que la Comisión Nacional del Agua le determine. El Municipio, igualmente, administrará y se hará cargo del mantenimiento de las fuentes de abastecimiento, de las redes de distribución y demás partes del sistema de agua potable, conforme sean puestas en operación, aun cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento. Si se trata de un condominio, según se acuerde con los condóminos y el Municipio.

ARTÍCULO 440.- La constitución del régimen de propiedad en condominio se autorizará en predios que cuenten con los servicios urbanos indispensables, como son:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales;

III.- Energía eléctrica;

IV.- Alumbrado exterior;

V.- Las vialidades públicas o de uso común que permitan la circulación y acceso adecuado de peatones, bicicletas y vehículos; y

VI.- Equipo de limpia, aseo y mantenimiento de áreas comunes.

Lo anterior, salvo lo dispuesto para los condominios de tipo especial.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 441.- Para los efectos del artículo anterior, también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular, incluyendo para visitantes, de bici estacionamientos o de actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a consideración del Consejo Estatal o del Municipio en su caso, previa opinión de la SEPLADE.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
ARTÍCULO 442.- Los servicios urbanos indispensables serán prestados permanentemente por la administración del condominio o promotor, según lo establezca el Reglamento de la Administración del Condominio con las cuotas y aportaciones de los condóminos, por lo que no serán responsabilidad del Municipio; salvo los servicios que hubiera recibido el mismo, conforme a lo establecido en este Código.

El reglamento de administración del condominio establecerá el grado de participación del promotor en la prestación de los servicios urbanos indispensables, además deberá contemplar las medidas que se adoptarán para que los condóminos cumplan con la obligación de cubrir las cuotas para la prestación de los servicios comunes y, en su caso la suspensión de su prestación por falta de pago de dichas cuotas.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
ARTÍCULO 443.- La SEPLADE y el Municipio respectivo exigirán que la prestación de los servicios en los condominios se haga de manera adecuada, oportuna y suficiente por parte de los promotores o la administración de los mismos según lo establezca el Reglamento de la Administración del Condominio. El dictamen de la autorización correspondiente, determinará las especificaciones y características de construcción de la infraestructura y equipamiento que se requiera en el condominio.

ARTÍCULO 444.- Las vialidades interiores de uso común de los condominios deberán tener las características, especificaciones y anchura de sus equivalentes en los fraccionamientos, especialmente los pavimentos de concreto hidráulico, con excepción de lo que establezca este Código para los condominios especiales. Lo anterior salvo los casos donde el interesado proponga por motivos de diseño y aprovechamiento posibles diferencias a dichas características, las cuales en su caso serán evaluadas y aprobadas por el Consejo Estatal o el Municipio según corresponda.

La sección de las calles interiores de los condominios podrá ser de diez metros de ancho en total, cuando funcionen como un circuito y un mismo sentido de circulación, incluyendo banquetas de dos metros. También se podrán utilizar pavimentos permeables, conforme lo determine, justifique y sustente técnicamente en su caso el Municipio.

ARTÍCULO 445.- Los fraccionadores o promotores deberán garantizar en los términos de este Código, la existencia de una fuente suficiente de abastecimiento de agua potable para dotar al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, a criterio del Municipio respectivo.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 446.- Una vez autorizado el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial por el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio según sea el caso, las modificaciones posteriores a las factibilidades presentadas en el proyecto inicial que correspondan al abastecimiento de agua por el organismo operador, deberán someterse nuevamente a su autorización ante la autoridad correspondiente.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, y la instalación de toma domiciliaria, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento de una red de alcantarillado con salida de albañal.

En todo caso, el Municipio autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión a las redes generales, debiendo el fraccionador o promotor cubrir el pago de los derechos correspondientes al momento en que se conecte a dichas redes y reciba el servicio correspondiente.

CAPÍTULO VIII

De la Promoción y Venta de Lotes, Predios o Áreas

ARTÍCULO 447.- (DEROGADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 448.- Los fraccionadores y promotores previamente deberán solicitar a la SEPLADE o al Municipio, según proceda, que les autorice la venta de lotes, predios, viviendas, departamentos o áreas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La SEPLADE o el Municipio para efecto de expedir la autorización de venta de los bienes indicados o cualquier acto traslativo de dominio, deberá contar con la opinión favorable del Municipio o la SEPLADE, según corresponda, de la unidad externa de supervisión y del perito responsable de la obra, del que se desprenda que existe un avance de cuando menos del 30% en la ejecución de esas obras de urbanización del desarrollo correspondiente y que las mismas son compatibles con el proyecto autorizado. Esta autorización podrá otorgarse por etapas.

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Además de los requisitos señalados anteriormente, para efecto de que la SEPLADE o el Municipio, expida la autorización de venta de los bienes de un fraccionamiento,

condominio o subdivisión, en el expediente respectivo debe existir la siguiente documentación:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Si se trata de un condominio, la escritura pública constitutiva inscrita en el Instituto Registral y Catastral, previa apertura de las claves catastrales que realice la autoridad competente en materia de catastro;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Si es fraccionamiento o subdivisión, la escritura pública de lotificación inscrita en el Instituto Registral y Catastral, previa apertura de las claves catastrales que realice la autoridad competente en materia catastral;

III.- Que no existan condicionantes pendientes de cumplir, cuando se hubieran señalado en la autorización del Consejo Estatal o el Municipio;

IV.- Si se realizó equipamiento e infraestructura complementarios en sustitución de una parte de la donación o de las obligaciones fiscales municipales, que se hubiera avanzado en las mismas conforme al calendario de obras respectivo; y en caso de haberse sustituido el área de donación por su pago, copia certificada del comprobante de dicho deposito o transferencia electrónica al Municipio respectivo;

V.- Que la garantía de las obras de urbanización se encuentre vigente; y

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VI.- Escritura de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas inscritas ante el Instituto Registral y Catastral, del fraccionamiento o condominio o, en su caso, de la etapa de urbanización correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En el caso de los condominios verticales en proceso de construcción, con una altura superior a los 21 metros o más de 14 departamentos o unidades, deberán contar con reporte de perito avalando un porcentaje mínimo de avance del 50%, así como otorgar al Municipio una garantía en términos de este Código.

Esa garantía se cancelará al momento en que el Municipio emita la constancia de habitabilidad o terminación de lo obra.

Cuando alguna persona física o moral pretenda obtener la cesión de derechos y obligaciones de un fraccionamiento o condominio, podrá autorizarse el traslado de dominio del predio o predios respectivos, sin cumplirse los requisitos anteriores, con la condicionante de que el adquirente no realice la promoción y venta de los lotes o

predios resultantes, hasta que obtenga la citada cesión de derechos y obligaciones y cumpla con lo dispuesto en párrafos anteriores.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 448 BIS.- La autorización de venta en los condominios constituidos en edificaciones existentes, situados en zonas urbanas consolidadas y servicios básicos urbanos, se expedirá una vez que se cuente con la escritura pública constitutiva e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, así como del Reglamento de Administración correspondiente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Si el Condominio es de tipo vertical, comercial o de servicios, también deberá contar con el seguro vigente contra incendios y la Constancia de habitabilidad expedida por el municipio.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 449.- Una vez que la SEPLADE o el Municipio, compruebe que el expediente está completo y se cuente con la correspondiente opinión favorable, tendrá un plazo de 10 días hábiles contados a partir de que recibió dicha opinión para expedir en su caso la correspondiente autorización de venta. En caso de no hacerlo dentro de ese plazo o resolver por escrito una negativa, el interesado entenderá que la autorización fue expedida favorablemente y por ende podrá realizar actos traslativos de dominio.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 450.- El Instituto Registral y Catastral y las oficinas municipales, no realizaran ningún movimiento traslativo de dominio, hasta en tanto no se hubiera expedido la autorización de venta y se les haya notificado por la SEPLADE o el Municipio, según proceda. Lo anterior con excepción de las relativas a las áreas de donación para los Municipios y vías públicas, que no requieren de una autorización de venta. En caso de incumplimiento de obligaciones por parte de los fraccionadores o promotores la SEPLADE o Municipio solicitarán al Instituto Registral y Catastral de la abstención de movimientos traslativos de dominio de sus predios.

Cuando se trate de fraccionamientos o condominios promovidos por el IVSOP, se podrá autorizar la venta de lotes siempre y cuando exista la infraestructura mínima de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, guarniciones y banquetas para delimitar los niveles de las viviendas y futuros pavimentos.

En este caso, deberá existir convenio con el Municipio, en el que se especificará si éste o el fraccionador otorgarán los servicios públicos, en caso de que estuviere habitado y no se hubiera municipalizado en los términos establecidos en este Código.

Para efectos del presente artículo y tratándose de fraccionamientos, el Municipio podrá prestar los servicios, quedando reservada dicha facultad para emprender las acciones legales que procedan en caso de incumplimiento por parte del fraccionador.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 451.- La SEPLADE o el Municipio podrá revocar previo al procedimiento administrativo, la autorización de venta en los siguientes casos:

I.- Cuando sin causa justificada se suspenda la construcción de las obras de urbanización o edificación;

II.- Cuando no esté garantizada la prestación de los servicios públicos;

III.- Cuando las obras de urbanización sean afectadas por una situación ajena al proyecto y representen un riesgo para los adquirientes o poseedores;

IV.- Cuando la comercialización del proyecto, no sea congruente con el proyecto autorizado por la autoridad correspondiente;

V.- Cuando no se cumplan las condicionantes señaladas en el oficio de autorización de venta; y

VI.- (DEROGADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

CAPÍTULO IX

Municipalización de los Fraccionamientos y Subdivisiones

ARTÍCULO 452.- El Municipio será la única autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador o promotor, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

ARTÍCULO 453.- El fraccionador o promotor, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento o subdivisión y dotado del equipamiento urbano e infraestructura complementarios en el área de donación o en otro predio municipal, de conformidad al proyecto definitivo autorizado y al dictamen técnico de autorización, solicitará al Municipio respectivo en un plazo máximo de 30 días naturales la municipalización correspondiente.

Si el equipamiento urbano e infraestructura complementaria fue realizada por un fraccionador o promotor, por haberse autorizado la sustitución por parte de las áreas de donación o por obligaciones fiscales municipales, se seguirá el mismo procedimiento señalado en este Capítulo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente previo acuerdo con el Municipio.

ARTÍCULO 454.- El Municipio podrá recibir previamente a la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión, algún servicio u obra de equipamiento urbano, a efecto de hacerse cargo de su operación y funcionamiento para lograr mayor eficiencia.

En lo que se refiere a los sistemas de agua potable, cuando así le sea exigido, el fraccionador está obligado a entregar éstos al Municipio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 455.- El Municipio recibirá la totalidad de un fraccionamiento o subdivisión o de alguna etapa de urbanización, servicio o equipamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa total o parcial, en la que intervendrán la persona titular de la Presidencia Municipal, el titular de la Secretaría Municipal, el fraccionador, el perito responsable de las obras de urbanización, un representante de la SEPLADE, un representante de la unidad externa de supervisión y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico por el que se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras y servicios que se entreguen.

Con base en lo dictaminado por la unidad externa de supervisión y el perito responsable de las obras, así como en la documentación del expediente respectivo, el dictamen técnico-jurídico lo elaborará el Municipio, conforme a sus facultades y responsabilidades respectivas; mismo que se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento o subdivisión y en el expediente digital único.

De manera extraordinaria y únicamente en casos justificados, para contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el dictamen previo sobre la factibilidad de la solicitud de municipalización, el Municipio requerirá la opinión técnica o informe de alguna autoridad u organismo competente, en algún aspecto técnico en lo particular y que se deba de analizar e incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

El plazo máximo para emitir la opinión técnica o informe por la instancia que haya sido requerida directa y justificadamente por la Secretaría Municipal, no podrá ser mayor de 10 días hábiles, contados a partir de su solicitud. Una vez transcurrido el plazo señalado, sin que se haya obtenido la opinión técnica o informe señalado, se entenderá que dicha autoridad u organismo no se opone a que la solicitud de municipalización sea resuelta conforme al dictamen técnico- jurídico procedente.

Esa opinión o dictamen que emita la correspondiente dependencia y entidad municipal, en sentido positivo será de vigencia permanente.

ARTÍCULO 456.- El Municipio respectivo tramitará la publicación en el Periódico Oficial del Estado del acta de entrega-recepción del fraccionamiento o subdivisión o las correspondientes a las etapas de urbanización o recepción de un servicio u obra de equipamiento urbano.

ARTÍCULO 457.- Los Municipios tomarán las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación y, en su caso, del equipamiento urbano e infraestructura que hubieran dotado los fraccionadores, programando la construcción de escuelas, parques, instalaciones para la activación física, mercados, dispensarios y demás obras de servicio público y social, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población en general. En todo caso se deberá destinar un espacio para la activación física.

Los colonos de un fraccionamiento o subdivisión, si es su deseo, se podrán organizar y constituir una persona moral, para realizar en su caso aportaciones, para el debido funcionamiento y mantenimiento del equipamiento urbano de sus áreas de donación.

ARTÍCULO 458.- Mientras no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el Municipio respectivo estará obligado a cuidar el buen aspecto de los predios del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines y áreas de recreación y deportivas.

CAPÍTULO X

Régimen de Propiedad en Condominio

Sección Primera

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 459.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales, mercados, centrales de abasto, parques agroalimentarios o áreas, de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales, mercados, centrales de abasto, parques agroalimentarios o áreas, que se construyan dentro de un inmueble y cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad se reserve y se destinen a la enajenación a personas distintas; o

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales mercados, centrales de abasto, parques agroalimentarios; o áreas, para enajenar a distintas personas, siempre que existan los elementos comunes de propiedad que sean indivisibles.

El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, incluyendo en su caso la ejecución de obras de urbanización, obras en proceso de construcción o ya terminadas.

Las construcciones terminadas se autorizarán para constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio, conforme a los lineamientos y requisitos que establezca el Consejo Estatal o el Municipio, según corresponda.

Tratándose de proyectos no edificados, que por sus características deban de constituirse en condominio deberán de obtener la autorización como tal por parte del Consejo Estatal o del Municipio de conformidad con el Código, previo a la autorización de construcción.

(REFORMADO, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
Para el caso de mercados, centrales de abasto y parques agroalimentarios, se declaran de utilidad pública y se pondrá especial atención en que estos desarrollos cuenten con las características que permitan que su actividad se apegue a la normatividad establecida dependiendo del giro; priorizando a aquellos que se dediquen a garantizar la seguridad alimentaria de la población del Estado.

ARTÍCULO 460.- Por la forma de su edificación los condominios podrán ser horizontales, verticales, o mixtos.

ARTÍCULO 461.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en: habitacional, comercial, de servicios, de mercados, de cementerios, industriales, campestres, agropecuarios y especiales.

ARTÍCULO 462.- Se podrán autorizar condominios mixtos en los cuales existan dos o más usos o destinos del suelo que sean compatibles de conformidad con este Código y los programas aplicables.

En los condominios mixtos prevalecerá la normatividad correspondiente al uso o destino del suelo predominante.

ARTÍCULO 463.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios.

Sección Segunda

Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

ARTÍCULO 464.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio o de conjuntos condominales, el promotor deberá declarar unilateralmente su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La ubicación, dimensiones y linderos del terreno o terrenos que correspondan al condominio o conjunto condominal de que se trate. Asimismo, se señalarán los límites de los edificios, las alas, secciones o etapas que deban constituir los inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II.- La autorización, así como las licencias, constancias, dictámenes, autorizaciones o permisos de construcción, urbanas, ambientales y otras análogas. Así como, la autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de terrenos, que en su caso se requieran;

III.- La constancia de haber donado al Municipio las superficies de terrenos o locales que le señalen este Código, en su caso el pago de las mismas y la autorización respectiva o el compromiso para hacerlo;

IV.- La descripción de cada uno de los bienes de propiedad exclusiva referente a los predios, departamentos, viviendas, o áreas; su ubicación, superficie, medidas,

colindancias, espacio para estacionamiento de vehículos si los hubiere y otros datos que sean necesarios para identificarlo plenamente;

V.- Las especificaciones de construcción y de las obras de urbanización, así como de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VI.- El valor nominal que se asigne a cada predio, departamento, vivienda, o área, y el porcentaje de indiviso que le corresponda sobre el valor total, también nominal de los bienes de propiedad exclusiva en condominio;

VII.- Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su ubicación, superficie, medidas, colindancias y partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VIII.- El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada predio, departamento, vivienda, o área;

IX.- La existencia de la garantía exhibida por el promotor para responder sobre la ejecución de la construcción, la urbanización y de los servicios en el condominio. El monto de la garantía y su vigencia, se ajustará a lo que disponga el Municipio respectivo, de acuerdo con lo previsto en este Código;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio; y

XI.- Tratándose de condominios verticales y comerciales o de servicios, la existencia en su momento de un contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones; en el caso de los condominios destinados para interés social y que son financiados por los organismos estatales y municipales, éstos quedarán relevados de la obligación de presentar un contrato de seguro, sin embargo una vez entregada la administración del Condominio a los condóminos, deberá sugerirles la contratación de dicho seguro.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
Al apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados, el plano general y parciales de zonificación, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto condominal, los planos tipo correspondientes a cada uno de los predios, departamentos, viviendas o áreas y a los elementos comunes; el reglamento de administración del condominio en donde se establezca el grado de participación del promotor en la prestación de servicios y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura pública correspondiente. De la

documentación anterior, se entregará a la administración del condominio copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

ARTÍCULO 465.- El número máximo de bienes de propiedad exclusiva que podrán constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio será de 50 en condominios verticales y 150 en condominios horizontales.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 466.- El conjunto condominal podrá desarrollarse en cotos, clúster o alas por sub-regímenes de máximo 150 unidades, las que deberán ser diferenciables entre ellas. En los condominios que lo integran deberá garantizarse los servicios, infraestructura y equipamiento de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 467.- Los conjuntos condominales deberán tener acceso cuando menos a una vía pública colectora o de mayor jerarquía o a una vialidad interior que comunique a los condominios que lo conforman. La autoridad competente para autorizar esos conjuntos, tomará en cuenta las normas de diseño y vialidad, así como las propuestas que presenten los promotores, a fin de garantizar a los adquirentes una adecuada accesibilidad y circulación en sus correspondientes condominios.

ARTÍCULO 468.- Los conjuntos condominales no cuentan con bienes de propiedad exclusiva, toda vez que estos correspondan cada uno de los subregímenes de propiedad en condominio que los integran.

En dichos conjuntos se constituirán bienes de propiedad común que pertenezcan proindiviso a todos los condóminos del condominio maestro o exclusivamente a los condóminos de uno o más subregímenes de propiedad en condominio, de conformidad con lo que se establezca en las escrituras constitutivas y en los reglamentos de administración respectivos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 469.- Las escrituras constitutivas del régimen de propiedad en condominio o de conjuntos condominales y los reglamentos de administración, deberán inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

Las modificaciones que se autoricen a los reglamentos de administración o en su caso un nuevo reglamento, deberán presentarse a la SEPLADE o el Municipio, según procesa para su revisión y en su caso visto bueno, así como su posterior inscripción en el Instituto Registral y Catastral. Dicho Instituto deberá expedir a la SEPLADE o el Municipio constancia de la inscripción de los reglamentos de administración y de sus modificaciones.

Previa a la inscripción de las escrituras constitutivas del régimen de propiedad en condominio en el Instituto Registral y Catastral, y la autoridad competente en materia catastral en el Estado realizarán la apertura de las claves catastrales del condominio de que se trate y emitirá la constancia correspondiente a fin de que se proceda a su registro.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 470.- En los contratos para adquisición de los derechos de propiedad sobre un predio, departamento, vivienda, o área, sujeto al régimen de propiedad en condominio, tiene la obligación el promotor de informar al propietario de los derechos y obligaciones de haber adquirido bajo ese régimen de propiedad; además se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva y se hará constar que el notario público entrega al condómino una copia del reglamento de administración del condominio, avalado por la SEPLADE o el Municipio según corresponda e inscrito en el Instituto Registral y Catastral.

(ADICIONADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
Los Contratos para adquisición de los derechos de propiedad de un predio establecen un acuerdo de voluntades entre las partes, por lo que el reglamento de administración del condómino podrá establecer la participación del promotor en la administración, prestación de servicios y todo lo referente a las medidas que le permitan preservar el entorno estético condominal.

ARTÍCULO 471.- Para efecto de realizar una escritura de transmisión de propiedad en condominio, los notarios públicos estarán obligados a que el vendedor o quien realiza el traslado de dominio exhiba constancia expedida por el administrador del condominio y en su caso del conjunto condominal, que acredite que no se tienen adeudos por las cuotas y aportaciones al mismo. La constancia no deberá tener una antigüedad mayor a los 30 días naturales.

Los condominios habitacionales desarrollados por las instituciones de vivienda del Estado, gozarán de las franquicias y prerrogativas acerca de la exención de pago de los trámites, así como toda clase de contribuciones, impuestos y derechos estatales y municipales, gozando de los descuentos que prevean las leyes de ingresos de cada Municipio.

Sección Tercera

Modificación y Extinción

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 472.- Podrán solicitar la autorización de la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, respecto de la modificación del régimen de propiedad en condominio:

I.- El promotor en los casos en que tenga la propiedad de todos los bienes de propiedad exclusiva del condominio;

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
II.- El promotor en el caso de que exista enajenación parcial de más del 20% del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del condominio; requiriéndose ineludiblemente de la aprobación de la modificación en Asamblea de Condóminos de cuando menos el 75% del indiviso que se encuentre representado y presente en la sesión legalmente instalada, dicha acta deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral;

III.- El promotor en el caso de que exista enajenación parcial de menos del 20% del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del condominio; requiriéndose únicamente la aprobación de la modificación por escrito de los condóminos que representen cuando menos el 75% del indiviso; y

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
IV.- La asamblea de condóminos en los demás casos, requiriéndose la aprobación del 75% del indiviso que se encuentre representado y presente en la sesión legalmente instalada, dicha acta deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 473.- La fusión de predios condominales no requiere la modificación del régimen de propiedad en condominio, sino únicamente la autorización del Municipio. El predio fusionante acumulará el indiviso de los predios fusionados y tendrá su propietario los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 474.- La extinción voluntaria parcial o total del régimen de propiedad en condominio, en caso de ser procedente, requiere del acuerdo por unanimidad en asamblea de condóminos del indiviso que representen los bienes de propiedad exclusiva del mismo, previo a la solicitud de autorización ante la SEPLADE o el Municipio.

Si la extinción es parcial y se refiere a predios que no han sido urbanizados y/o edificados, se requerirá la aprobación del 51% del indiviso que se encuentre representado y presente en la sesión legalmente instalada.

El acuerdo que emitan los condóminos deberá contemplar la forma en que se liquidará en su caso la administración del condominio, el cumplimiento de las obligaciones ante terceros y demás derivadas de la extinción del régimen.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 475.- La modificación o extinción parcial o total del régimen de propiedad en condominio contando con las formalidades de la constitución del régimen, y previa autorización de la SEPLADE o el Municipio, según proceda, se protocolizará en escritura pública mediante la declaración unilateral del promotor o de quien represente legalmente al condominio y que haya sido designado por la Asamblea de Condóminos.

La modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral para que haga las anotaciones, cancelaciones o inscripciones que procedan.

Sección Cuarta

Bienes de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común

ARTÍCULO 476.- El condómino tendrá derecho exclusivo de propiedad a su predio, departamento, vivienda, o área y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se establezcan como bienes comunes.

ARTÍCULO 477.- El derecho del indiviso que corresponda a cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor o a la superficie de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva en la tabla de indivisos.

ARTÍCULO 478.- Son bienes de propiedad común:

I.- El predio, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores y espacios para estacionamiento de vehículos de aprovechamiento común o para visitantes;

II.- Los locales destinados a la administración del condominio, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso y disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, instalaciones de

ecotecnias y gas; así como, los locales y las obras de seguridad, deportivas, albercas, de esparcimiento, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada predio, departamento, vivienda, casa, local oficina, bodega, nave industrial o área;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, techos e instalaciones de uso general;

V.- La barda perimetral del condominio; y

VI.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos, mobiliario o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento de administración del condominio o en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 479.- Serán de propiedad común de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, viviendas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas.

ARTÍCULO 480.- Si un condómino abandona sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone este Código, la escritura constitutiva, el reglamento de administración del condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables, incluso el pago de las cuotas condominales respectivas.

ARTÍCULO 481.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás, conforme a lo dispuesto en reglamento de administración del condominio, en las reglas específicas de utilización de bienes comunes y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 482.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su predio, departamento, vivienda, casa, o área, con las limitaciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el reglamento de administración del condominio; pero no podrán ser objeto de venta, comodato o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, determinarán entre sí, quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las sesiones de la asamblea; pero en todo caso, el condómino propietario es solidario

responsable de las obligaciones del usuario; ambos harán oportunamente las notificaciones que procedan a la administración del condominio, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 483.- Cada condómino u ocupante usará la unidad de su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrá aprovecharla en usos o destinos distintos a los establecidos en la escritura pública constitutiva, el reglamento de administración del condominio y de los que deban presumirse de la naturaleza del condominio y de su ubicación, ni realizar acto alguno u omisión que afecte la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble.

Los establecimientos de comercio y servicios ubicados fuera de la zona habitacional, pero colindando con la misma, podrán funcionar siempre y cuando no cause un perjuicio o afecten la tranquilidad, comodidad y seguridad de las áreas habitacionales y por tanto el Municipio estará obligado a hacer cumplir esta disposición, ejerciendo las facultades que le otorga este Código y su reglamentación municipal respectiva. Además, el Municipio antes de autorizar el funcionamiento de esos establecimientos, solicitará la autorización de la Administración del Condominio, independientemente de que los mismos formen o no parte del Condominio.

ARTÍCULO 484.- Los condóminos que queden ubicados en la planta baja o primer piso y los del último, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo lo que establezca el reglamento de administración del condominio o la escritura pública constitutiva.

Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, andadores, emplazamientos, ni otros lugares de tal planta o anexos a los edificios, ni abrir puertas, ventanas o claros, o hacer obras en dichos lugares; con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar las azoteas o techos, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 485.- Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de propiedad exclusiva, previa licencia o permiso que expida el Municipio; pero les estará prohibida la innovación o modificación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad. Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

ARTÍCULO 486.- En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que

requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes. En los inmuebles de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por desastres naturales o causas de fuerza mayor o fortuitos.

ARTÍCULO 487.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las reglas siguientes:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia expedida por las autoridades competentes, sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento, administración o de reserva. Cuando éstos no sean suficientes o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a Asamblea de Condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento de administración del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- El promotor o enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble; el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el promotor o enajenante o para hacer efectiva la fianza de obras de urbanización;

III.- Para realizar obras voluntarias, que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requiere del voto aprobatorio del 51% de los condóminos, reunidos y presentes en Asamblea de Condóminos; y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta o negligencia de la administración, las cuales se harán con cargo al fondo de reserva.

No podrán llevarse a cabo, obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, como tampoco las que afecten la comodidad en el condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea de un condómino, o se ubique entre bienes de propiedad individual que pertenezcan a un condómino.

ARTÍCULO 488.- En la escritura pública constitutiva o en el reglamento de administración de los condominios de orden privado se podrá establecer la obligación, términos y condiciones de los condóminos que pretendan enajenar sus unidades de propiedad exclusiva de respetar o no el derecho de preferencia al tanto

de los otros condóminos del mismo condominio. En caso de no establecerse disposición alguna, se entenderá que no existe la obligación de otorgar dicho derecho.

ARTÍCULO 489.- Los notarios o fedatarios públicos, para efecto de realizar una escritura traslativa de dominio, deberán solicitar al enajenante la constancia que le expida el administrador del condominio, con una antigüedad no mayor a 30 días naturales, en la que conste que no tiene adeudos por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias.

Sección Quinta

Administración y Asamblea General

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
ARTÍCULO 490.- La escritura pública constitutiva y el reglamento de administración del condominio establecerán las características y condiciones para la organización y funcionamiento del condominio, el grado de participación del promotor en la prestación de servicios y, en su caso, del conjunto condominal.

El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos. La asamblea general de condóminos sesionará de manera ordinaria o extraordinaria.

ARTÍCULO 491.- Las sesiones ordinarias de la asamblea general de condóminos se celebrarán cuando menos una vez al año, durante los primeros dos meses, pudiendo atender preferentemente los siguientes asuntos:

I.- Informar el estado que guarda la administración del condominio, respecto del año anterior a su celebración;

II.- Nombrar o ratificar al administrador o al Comité de Administración, a propuesta del Comité de Propietarios y de Vigilancia, salvo que se trate del que le corresponde al promotor designar;

III.- Fijar o actualizar la remuneración relativa a la administración designada de su parte, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, comité de administración o tesorero, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado o en su caso eximirlo de la misma;

V.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador o del Comité de Administración y del Comité de Propietarios y de Vigilancia, de acuerdo a la escritura pública constitutiva y al Reglamento de Administración del Condominio;

VI.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador o el comité de administración a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia;

VII.- Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos para el año, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

VIII.- Establecer o actualizar las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos, que le someta a su consideración la administración del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia;

IX.- Adoptar las medidas que considere conducentes sobre los asuntos de interés común;

X.- Establecer las reglas generales sobre el aprovechamiento de los bienes de propiedad común; y

XI.- Los demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 492.- Las sesiones extraordinarias de la asamblea general de condóminos se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente o cuando se trate preferentemente de los siguientes:

I.- Nombrar, reelegir o remover total o parcialmente al comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

II.- Remover al administrador o al comité de administración del condominio parcial o totalmente, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia;

III.- Aprobar el ejercicio de acciones en contra de los condóminos, del administrador o comité de administración y de los miembros del comité de propietarios y de vigilancia que no sean materia de la asamblea ordinaria o que sea urgente resolver;

IV.- Instruir al comité de propietarios y de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes, cuando el administrador o el comité de administración infrinja este Código o las demás disposiciones aplicables;

V.- Constatar la entrega recepción que realice el promotor a la administración del condominio, respecto de la operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como de la prestación de los servicios básicos y en general la administración y aprovechamiento de los bienes comunes;

VI.- Resolver sobre la modificación o extinción total o parcial del régimen de propiedad en condominio, en los casos de su competencia;

VII.- Modificar o emitir un nuevo reglamento de administración del condominio;

VIII.- Determinar sobre proyectos y ejecución de nuevas obras o de prestación de servicios comunes;

IX.- Resolver, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, sobre la constitución de una persona moral que represente al condominio, para los efectos de mejorar la administración del mismo, el mantenimiento, mejoramiento y prestación de servicios, la gestión de los asuntos condominales y la defensa de los derechos y fomento del cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, salvo que previamente el promotor hubiera gestionado su constitución;

X.- Acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia; y

XI.- Los demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 493.- Las convocatorias para Asamblea General de Condóminos se harán por parte de la administración, en la forma fehaciente que establezca su respectivo reglamento de administración, y cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a su celebración. Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio.

La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; a través de redes sociales; correo electrónico si el condómino lo proporcionó a la administración; así como la fijación de la convocatoria en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.

(REFORMADO, P.O. 06 DE ABRIL DE 2026)
Las personas administradoras del condominio podrán invitar, cuando en el orden del día de la Asamblea General de Condominios se traten asuntos relacionados con el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial o la prestación de servicios públicos

municipales, a la autoridad municipal competente, a efecto de que personal debidamente autorizado participe con voz, pero sin voto, exclusivamente para brindar orientación, asesoría o capacitación técnica. La participación de la autoridad municipal tendrá carácter voluntario, no será obligatoria para la celebración de la asamblea ni condicionará la validez de sus acuerdos, y deberá realizarse con pleno respeto a la autonomía del condominio.

ARTÍCULO 494.- Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General de Condóminos se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones como mínimo:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate;

II.- Quién presidirá la asamblea;

III.- Lugar en donde se realizará dentro del condominio o, en su caso, el establecido conforme al reglamento de administración;

IV.- La fecha y hora de celebración;

V.- Orden del día, señalando los asuntos a tratar; y

VI.- Quién realiza la convocatoria.

ARTÍCULO 495.- El Presidente del comité de propietarios y de vigilancia del condominio presidirá las sesiones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de condóminos. En ausencia de este será la persona que designe la asamblea.

Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del condominio. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como presidente de la asamblea.

Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría de votos del total de los condóminos, a menos que una asamblea general de condóminos se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes, existiendo quórum legal con los mismos y cuyos acuerdos y resoluciones obligarán a todos los condóminos, incluyendo ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 496.- En los casos en que existan copropietarios de una o varias propiedades exclusivas, estos deberán designar un representante común ante la asamblea general de condóminos, lo que deberán hacer del conocimiento a la administración del condominio.

Los condóminos podrán hacerse representar en la asamblea por medio de apoderado que acredite su carácter con carta poder ante 2 testigos o poder otorgado ante notario público. Si el condómino es una persona moral, la representación se deberá acreditar mediante poder notarial. El documento con el que se acredite la representación de otra persona, se deberá hacer llegar a quien convocó, con un plazo mínimo de 2 días naturales a la celebración de la asamblea. Los administradores o miembros del comité de propietarios no podrán representar a los condóminos en las votaciones.

Los condóminos morosos del pago de 3 o más cuotas u aportaciones para la operación del condominio podrán asistir a las sesiones de la asamblea con voz, pero sin voto, derecho que recuperarán cuando estén al corriente del pago de sus obligaciones en el condominio.

ARTÍCULO 497.- Los acuerdos legalmente tomados en la Asamblea General de Condóminos, obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes o disidentes.

Cualesquiera de los disidentes o ausentes podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos que consideren que viola lo dispuesto en este Código, la escritura pública constitutiva o el reglamento de administración del condominio, dentro de los 30 días naturales que sigan a la asamblea.

La oposición no suspende, mientras se dicta resolución judicial, la ejecución de los acuerdos impugnados.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
ARTÍCULO 498.- La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el Reglamento de Administración del Condominio o que esté designado en la Asamblea General de Condóminos. El primer Administrador podrá ser el Promotor o quien este designe.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
En el reglamento de administración del condominio podrá establecerse que la titularidad de la administración esté a cargo de un comité integrado por 2 o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades ya establecidas en la escritura pública constitutiva.

Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo 1 año, pudiendo ser reelectos cuantas veces sea necesario y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por mayoría y en caso de empate o desacuerdo, someterá el asunto al Comité de Propietarios y de Vigilancia del condominio o a la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 499.- El administrador del condominio podrá ser una persona física o moral que designe la asamblea de condóminos, a propuesta del comité de propietarios y de vigilancia. La persona física podrá ser o no condómino, con la excepción del administrador que compete designar al promotor del condominio.

ARTÍCULO 500.- El administrador o el comité de administración del condominio designarán, en su caso, a la persona o gerente a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

ARTÍCULO 501.- Salvo que el reglamento de administración del condominio disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea general de condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia.

El administrador o comité de administración deberá ser ratificado para continuar en su cargo, en la sesión ordinaria de la asamblea general de condóminos a celebrarse dentro de los 2 primeros meses de cada año, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
Tratándose de condominios nuevos, el primer Administrador podrá ser el Promotor o podrá ser designado por el promotor, quien durará en su cargo hasta que lo sustituya el promotor o la asamblea general de condóminos.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
De igual forma, tomando en cuenta el costo de la prestación de los servicios básicos, el promotor será el facultado para determinar el monto de la cuota ordinaria a cargo de los condóminos y la prestación de los servicios básico y otros especializados. Además, podrá definir todas las medidas necesarias para preservar el entorno estético condominal. Esta cuota podrá ser modificada una vez que se entreguen las obras de urbanización y la administración del condominio, o de acuerdo a lo que se establezca en el Reglamento de Administración del Condominio.

ARTÍCULO 502.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

I.- Cuidar de la conservación y control de los bienes comunes;

II.- Prestar los servicios a que se refiere este Código con las aportaciones y cuotas de los condóminos;

III.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones, infraestructura, equipamiento urbano y servicios generales;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
IV.- Previamente al inicio de sus funciones de administrador o de miembros del comité de administración, asistir al curso de capacitación que imparta la SEPLADE y los Municipios en su ámbito de competencia, y obtener la certificación correspondiente;

V.- Representar y ejecutar los acuerdos de la asamblea general de condóminos y del comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

VI.- Recaudar de los condóminos las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como del fondo de reserva para los gastos comunes y prestación de servicios, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones dentro de los plazos legales que correspondan a cada obligación, y en su caso, interpelar de forma oportuna, judicial o extrajudicialmente el cumplimiento a los condóminos con adeudos retrasados;

VII.- Expedir a los condóminos estados de cuenta o constancias de adeudos o al corriente, respecto de las aportaciones de cuotas ordinarias o extraordinarias y del fondo de reserva;

VIII.- Cumplir las disposiciones de este Código, de la escritura pública constitutiva y del reglamento de administración del condominio, de las leyes de transparencia y acceso a la información, de protección de datos personales, así como velar por su observancia general;

IX.- Promover ante la asamblea general de condóminos en sesión extraordinaria, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia, la constitución de una persona moral que represente al condominio y facilite su administración, salvo que en el reglamento de administración se hubiera establecido la facultad para que el promotor realizará esa constitución;

X.- Llevar un libro de actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de condóminos, debidamente autorizado por el comité de propietarios y de vigilancia, conservándolo adecuadamente;

XI.- Informar detalladamente respecto de la administración del condominio a la asamblea general de condóminos y al comité de propietarios y de vigilancia sobre los asuntos que le sean solicitados en cualquier tiempo, así mismo remitir cada año un informe integral al presidente del comité de propietarios y de vigilancia, el cual deberá darse a conocer a la asamblea general;

XII.- Convocar a las sesiones de la asamblea general de condóminos, conforme a lo establecido en este Código y el reglamento de administración del condominio;

XIII.- Aplicar las medidas necesarias para la debida observancia de las disposiciones de este Código, del Código Civil del Estado, el reglamento de administración del condominio y la escritura pública constitutiva, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XIV.- Ejercer las facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial en representación de los intereses jurídicos de los condóminos o de la persona moral respectiva;

XV.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de locales, espacios, mobiliario, instalaciones o servicios comunes del condominio que sean objeto de arrendamiento o comodato, previa opinión del comité de propietarios y de vigilancia en cumplimiento de los requisitos de ley para cada tipo de proveedor;

XVI.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales o extrajudiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a este Código o a las disposiciones jurídicas aplicables;

XVII.- Suspender la prestación de los servicios comunes a los condóminos que dejen de cubrir tres o más cuotas ordinarias, la cuota extraordinaria o su aportación para el fondo de reserva, previa opinión del Comité de Propietarios y de Vigilancia;

XVIII.- La administración del condominio bajo ninguna circunstancia podrá prohibir al condómino u ocupante de los bienes de propiedad exclusiva el acceso al condominio;

XIX.- Publicar en los lugares comunes del condominio, los nombres de los condóminos u ocupantes que tengan adeudos por concepto de cuotas ordinarias, cuota extraordinaria o aportación para el fondo de reserva;

(REFORMADA, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
XX.- Promover, por lo menos una vez al año en coordinación con el Municipio respectivo, una jornada de difusión e instrumentación de los principios y reglas básicas que impulsan la cultura condominal;

XXI.- En los condominios en que se ejecuten obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, una vez expedidos los dictámenes técnico jurídicos por parte del Municipio, que determinen que no existen obligaciones pendientes del promotor, así como el que fueron debidamente concluidas dichas obras y que los servicios funcionan adecuadamente, con la anuencia del Comité de Propietarios y de Vigilancia o de la asamblea general de condóminos, recibirlas formalmente por parte del promotor, así como realizar todos los actos de administración,

mantenimiento y prestación de servicios en nombre y representación de los condóminos;

(REFORMADO, P.O. 06 DE ABRIL DE 2026)
XXII. Permitir el acceso al condominio a las autoridades competentes, debidamente identificadas, cuando ello sea necesario para el ejercicio de las funciones que legalmente les correspondan, así como permitir el acceso a la autoridad municipal competente que haya sido previamente invitada conforme a lo dispuesto en el artículo 493 de este Código, únicamente para asistir a la Asamblea General de Condóminos con fines de orientación, asesoría o capacitación y para realizar el ejercicio de sus funciones, tales como notificaciones, diligencias judiciales o administrativas, entre otras. Sin que dicha asistencia implique facultades de inspección, supervisión o intervención en la toma de decisiones internas. (sic)

XXIII.- Emitir al Municipio su opinión, respecto de la autorización para el funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios, que pretendan instalarse en predios o lotes colindantes con áreas habitacionales del condominio, a fin de evitar daños y perjuicios a los condóminos, en su tranquilidad y seguridad;

XXIV.- Aplicar las medidas necesarias para la debida observancia de este Código y el reglamento de administración del condominio correspondiente, solicitando en su caso el apoyo e intervención de la autoridad que corresponda;

XXV.- Garantizar que los prestadores de servicios al condominio, cumplan con la normatividad aplicable a los mismos; y

XXVI.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le establecen este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, el Código Civil del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos; a menos que la asamblea general de condóminos las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

ARTÍCULO 503.- El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, tendrá las facultades de un apoderado para administrar los bienes y para pleitos y cobranzas, pero no aquellas facultades que requieran cláusulas especiales o para actos de dominio, salvo que se le confieran en el reglamento de administración del condominio o por la asamblea general de condóminos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El acta de asamblea en que se designe a la administración del condominio, así como en la que conste la entrega recepción de la administración de los bienes comunes, deberán ser protocolizadas ante notario público e inscrito en el Instituto Registral y Catastral. El administrador designado por el promotor del condominio, no requiere de esa formalidad.

ARTÍCULO 504.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador o al comité de administración, serán de la competencia de la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 505.- La supervisión de la administración del condominio, estará a cargo de un comité de propietarios y de vigilancia, que designe la asamblea general de condóminos, el cual se integrará por cuando menos tres propietarios de unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 506.- El comité de propietarios y de vigilancia contará con un presidente, un vicepresidente y los vocales que determine y designe la asamblea de condóminos, por un período de 2 años y podrán ser reelectos por una sola ocasión.

ARTÍCULO 507.- El comité de propietarios y de vigilancia se reunirá cuando menos bimestralmente y podrá convocar al administrador o comité de administración del condominio cuando así lo considere conveniente.

Las decisiones del comité se tomarán por mayoría de votos de sus miembros, teniendo su presidente voto de calidad en caso de empate. De las reuniones del comité, el vicepresidente levantará un acta para hacer constar los asuntos tratados y las resoluciones tomadas, la cual deberá ser suscrita por este y por el presidente de ese comité.

ARTÍCULO 508.- El comité de propietarios y de vigilancia tendrá las siguientes funciones:

I.- Cerciorarse que la administración del condominio dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea general de condóminos;

II.- Vigilar que los condóminos y la administración del condominio cumplan con lo dispuesto en este Código, el reglamento de administración del condominio y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Coadyuvar con la administración del condominio en los apercibimientos a los condóminos por el incumplimiento de sus obligaciones;

IV.- Proponer a la asamblea general de condóminos la designación, ratificación o remoción del administrador o del comité de administración del condominio, con excepción del que le corresponde designar inicialmente al promotor;

V.- Opinar sobre el presupuesto de ingresos y egresos del condominio para cada año, previamente a su aprobación por la asamblea general de condóminos;

VI.- Examinar y opinar sobre los estados de cuenta que someta el administrador o el comité de administración a consideración de la asamblea general de condóminos, así como respecto al informe anual de actividades que rinda el comité de propietarios y de vigilancia a esa asamblea;

VII.- Presentar a la asamblea general de condóminos su informe anual de actividades;

VIII.- Convocar a la asamblea general de condóminos, cuando a su requerimiento el administrador o el comité de administración del condominio no lo hubiere realizado dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud correspondiente. Así mismo, convocará a asamblea general extraordinaria cuando a su juicio sea necesario informar de las irregularidades en que haya incurrido la administración del condominio. En este caso se deberá notificar a la administración para que comparezca ante la asamblea respectiva;

IX.- Opinar sobre las cuotas ordinarias, salvo las que estableció inicialmente el promotor, de las de carácter extraordinarias, así como lo relativo al fondo de reserva a cargo de los condóminos;

X.- Opinar sobre la destrucción, ruina o reconstrucción del condominio, previamente a la resolución que tome la asamblea general de condóminos; y

XI.- Las demás que le confieren este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva, la propia asamblea general de condóminos y otras disposiciones jurídicas aplicables.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
ARTÍCULO 509.- La elaboración del primer reglamento de administración del condominio será por el promotor, en este primer reglamento determinará su grado de participación para el buen funcionamiento de la administración del condominio, así como en la prestación de los servicios urbanos indispensables y todo lo referente a las medidas que le permitan preservar el entorno estético condominal.

(REFORMADO, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
Cualquier modificación al Reglamento en caso de existir la autorización de venta y adquirentes de predios, viviendas, departamentos o áreas, se acordará en

asamblea general de condóminos de carácter extraordinaria con el acuerdo como mínimo del 75% de los condóminos presentes o representados en la asamblea. Tratándose de condominios de nueva creación, que requieran obras de edificación y/o urbanización, la modificación al reglamento se podrá realizar por los condóminos después de que se hubieran entregado las obras y la administración a los condóminos o como se determine en el reglamento de Administración del Condominio. Incluso posteriormente la asamblea podrá expedir un nuevo Reglamento, cumpliendo las formalidades legales respectivas.

El reglamento de administración del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido en este Código y la escritura pública constitutiva, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren apropiadas y necesarias, refiriéndose por lo menos a lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración del inmueble;

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad y la cultura condominal;

IV.- La forma de convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias a la asamblea general de condóminos;

V.- Los tipos, requisitos, facultades y bases de remuneración, en su caso, de la administración del condominio, de acuerdo a lo establecido en este Código;

VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación de terceros, de locales, espacios o instalaciones de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII.- Los derechos, obligaciones y casos en que proceda la remoción de la administración y del comité de propietarios y de vigilancia del condominio;

VIII.- El procedimiento para la determinación y el cobro de las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva, incluyendo su periodicidad;

IX.- La determinación de criterios y reglas generales para el aprovechamiento de los bienes comunes, especialmente aquellos que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad;

X.- Determinar, en su caso, las medidas, prohibiciones o limitaciones para poseer animales domésticos en las unidades de propiedad exclusiva o áreas de uso común;

XI.- La forma, criterios y facultades para suspender la prestación de servicios a los condóminos que no cubran con oportunidad las cuotas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva;

XII.- En los condominios en que se ejecuten obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, una vez concluidas dichas obras y que no existan obligaciones pendientes ante las autoridades, determinar el procedimiento y forma para recibirlas, así como realizar todos los actos de administración, mantenimiento y prestación de servicios por parte de los condóminos por conducto de la administración del condominio;

XIII.- El procedimiento de modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, con base en lo previsto en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XIV.- Las bases para la modificación o expedición de un nuevo reglamento de administración del condominio conforme a lo establecido en este Código y la escritura pública constitutiva;

(REFORMADA, P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
XV. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en este Código;

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
XVI.- Las Formas de participación del Promotor en la Administración, en la prestación de Servicios; y

(ADICIONADA [N. DE E. REFORMADA], P.O. 29 DE ABRIL DE 2025)
XVII.- Las demás que establezcan este Código, la escritura pública constitutiva, el Reglamento de Administración y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 510.- Los conjuntos condominales tendrán una asamblea de condominios, la cual es independiente de la asamblea general de condóminos de cada uno de los condominios que lo integran.

Los comités de propietarios y vigilancia de cada uno de los condominios que integran un Conjunto Condominal, formarán la asamblea de condominios de este último, en caso de no existir esos comités, la representación e integración de esa asamblea será por medio del comité de administración o el administrador respectivo.

ARTÍCULO 511.- La administración por decisión de las asambleas respectivas, podrá ser una misma para el conjunto condominal y todos los subregímenes del mismo o en su caso una administración para cada subregímen.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 512.- En aquellos condominios que cuenten con menos de 10 unidades de propiedad exclusiva o que no requieran de infraestructura, equipamiento urbano, servicios comunes o prestación de servicios básicos urbanos, podrán ser administrados directamente por los condóminos sin necesidad de asamblea general, administrador y comité de propietarios y de vigilancia. Sus decisiones deberán hacerse constar en actas firmadas por la mayoría de ellos.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 513.- La SEPLADE y los Municipios en su ámbito de competencia proporcionarán a los condóminos y administradores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia de cultura condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 514.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o del comité de propietarios y de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por el Municipio y la SEPLADE una vez al año.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 515.- Los Municipios y la SEPLADE promoverán una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de este Código; coadyuvando y asesorando en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Sección Sexta

Destrucción, Ruina y Reconstrucción de los Bienes en Condominio

ARTÍCULO 516.- Si el bien sujeto al régimen de propiedad en condominio se destruye en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos la mitad de su valor, según peritaje practicado por persona autorizada en términos de lo dispuesto por este Código y los códigos municipales para tal efecto, una mayoría especial de los condóminos reunidos en asamblea general que representen por lo menos el 51% de los derechos de propiedad, podrá acordar la reconstrucción o la

división del predio y de los bienes comunes que queden o la venta, con arreglo o las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior se tomará por una mayoría de los condóminos, que representen por lo menos el 75% de los derechos de propiedad.

Si el acuerdo de que se trate es por la reconstrucción del inmueble o inmuebles respectivos, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda, o enajenar sus derechos a favor de la mayoría o a favor de terceras personas.

Si al término de tres meses contados a partir de la fecha del acuerdo respectivo, los minoritarios no hubieren optado por alguna de las opciones anteriores, la enajenación será forzosa, al precio del avalúo practicado por un perito valuador colegiado o por institución de crédito.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 517.- En caso de ruina del bien de que se trate, una mayoría de los condóminos que representen el 51% de los derechos de propiedad podrá resolver, previo dictamen del Municipio respectivo, la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes, o en su caso, la venta, según las prevenciones del artículo anterior.

Sección Séptima

Entrega del Equipamiento, Infraestructura, Bienes y Servicios a la Administración del Condominio

ARTÍCULO 518.- El promotor, habiendo ejecutado la urbanización total del condominio, de conformidad al proyecto autorizado, así como habiéndose expedido por el Municipio el dictamen técnico de ejecución de obra, deberá entregar a la administración del condominio la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano, así como la prestación de los servicios básicos, quien a su vez tendrá la obligación de recibirla.

Si la urbanización del condominio fue autorizada por etapas por la Consejo Estatal o el Municipio, la entrega de las mismas y la administración del condominio podrá realizarse de manera parcial, siempre y cuando se hubiera concluido la etapa respectiva.

Tratándose de la entrega de obras de edificación, el promotor deberá contar previamente con las correspondientes constancias de habitabilidad o de ocupación

de las mismas, expedidas por el Municipio, mismas que serán entregadas a la administración del condominio.

ARTÍCULO 519.- La administración del condominio que reciba la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, debe ser designada por la asamblea general de condóminos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 520.- Las obras de edificación, equipamiento, instalaciones y otras diversas que no formen parte de las obras de urbanización autorizadas por el Consejo Estatal o el Municipio, en el caso de que no estén concluidas, no será impedimento para la entrega de las obras de urbanización determinadas en el artículo anterior. Debiéndose apegar el promotor a lo establecido en las licencias de construcción otorgadas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 521.- Para la formalización de la entrega recepción que se realice por parte del promotor a la administración del condominio, se deberá convocar a una asamblea general extraordinaria de condóminos, la cual constatará esa situación y cuya acta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
A la asamblea general extraordinaria referida en el párrafo anterior, se podrá invitar al Municipio y a la SEPLADE, con el fin de que informen a los condóminos respecto de las condiciones generales de la autorización, especificaciones y características de la urbanización del condominio, derechos y obligaciones que tienen los administradores y los condóminos, así como las principales disposiciones de este Código en lo relativo al condominio.

ARTÍCULO 522.- En caso de que hubiere negativa de la administración del condominio o no exista esta para recibir la administración, operación y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento urbano y prestación de los servicios básicos, el promotor podrá recurrir a la instancia judicial correspondiente.

Sección Octava

Derechos y Obligaciones de los Condóminos

ARTÍCULO 523.- Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad exclusiva y aprovechar los bienes de uso común, con las limitaciones, derechos y obligaciones que establezcan:

I.- El Código;

II.- El reglamento de administración del condominio;

III.- El Código Municipal o reglamentación correspondiente;

IV.- El Código Civil para el Estado;

V.- La escritura pública constitutiva o de modificaciones del condominio;

VI.- La escritura de propiedad respectiva; y

VII.- Las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 524.- Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados; esta modalidad podrá consignarse en el reglamento de administración del condominio o en la escritura pública constitutiva del mismo.

Los condóminos podrán enajenar, hipotecar o gravar, en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En cualquiera de los actos traslativos de dominio, quedarán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes.

Cuando exista un traslado de dominio de la unidad de propiedad exclusiva por parte de los condóminos, las aportaciones denominadas fondo de reserva quedarán como parte del patrimonio del condominio y por tanto el condómino no podrá solicitar su reintegro.

ARTÍCULO 525.- Las cuotas que fueren acordadas para los gastos comunes a cargo de los condóminos no cubiertas oportunamente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que se fije en el reglamento de administración del condominio o determine la asamblea general de condóminos, sin que pueda exceder del 25% del interés legal. Para tal efecto, traerán aparejada ejecución en la vía civil la liquidación de adeudos, siempre que dicho estado de liquidación sea suscrito por la administración, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea general en que se hayan determinado las cuotas. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres o más recibos pendientes de pago.

Lo anterior, independientemente de la suspensión de los servicios al condómino que tenga tres o más adeudos por las cuotas ordinarias, de la cuota extraordinaria o del fondo de reserva.

ARTÍCULO 526.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la administración del condominio, previo acuerdo de la asamblea general, para que se le obligue a enajenar sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia al tanto a los demás condóminos, en los términos del reglamento de administración del condominio o de la escritura pública constitutiva. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea general de condóminos, por un mínimo del 75% de los reunidos y presentes en la asamblea.

ARTÍCULO 527.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, considerado este en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente y de acuerdo con su indiviso.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad exclusiva.

Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 528.- Los condóminos cubrirán los impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos

ARTÍCULO 529.- Los condóminos independientemente de lo que establezcan los reglamentos de administración de los condominios, tendrán las siguientes prohibiciones:

I.- Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, obstruya o dificulte el uso de las áreas comunes, o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

II.- Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

III.- Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o la naturaleza de las áreas verdes determinadas como áreas comunes o de donación;

IV.- Circular en vehículo en sentido contrario en las vialidades interiores del condominio u obstruir los accesos o paramentos que impidan la adecuada

circulación de vehículos y peatones u ocupar los cajones de estacionamiento que correspondan a los visitantes o a otros condóminos;

V.- Los estacionamientos no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general de condóminos o se establezca en el reglamento de administración del condominio;

VI.- Está prohibido poseer animales no domésticos, salvajes o peligrosos en sus unidades de propiedad exclusiva y no podrán tener animales domésticos de mascota y compañía que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos;

VII.- Portar o usar armas de fuego o de impulso por aire en las áreas de uso común;

VIII.- No podrán instalar o almacenar en sus unidades de propiedad exclusiva, equipos, maquinarias, materiales o sustancias que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia a los demás condóminos;

IX.- Cambiar el uso del suelo de su predio, vivienda, departamento, local o área o utilizarlo de manera diferente a su naturaleza y perjuicio de la tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

X.- No podrán colocar o permitir la instalación exterior de anuncios o publicidad en los bienes de propiedad exclusiva o de uso común, salvo que por su tipo lo prevea el reglamento de administración del condominio o lo permita la asamblea general de condóminos;

XI.- Exceder de 60 decibeles el sonido emitido al exterior de la unidad privativa, por fuentes análogas o digitales de audio; y

XII.- Las demás que establezcan este Código, el reglamento de administración del condominio, la escritura pública constitutiva y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como los daños y perjuicios que resultaren.

ARTÍCULO 530.- En caso de incumplimiento con sus obligaciones inherentes o realice o pretenda realizar acciones prohibidas por un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación

de su propiedad exclusiva. Si el propietario se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante.

CAPÍTULO XI

Derechos y Obligaciones

Sección Primera

Adquirentes de Lotes en Fraccionamientos o Subdivisiones

ARTÍCULO 531.- Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones establecidas en este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 532.- Los adquirentes de lotes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este Código, los códigos municipales, los reglamentos municipales de construcciones, la legislación y programas aplicables.

ARTÍCULO 533.- En todos los fraccionamientos y subdivisiones, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el fraccionador de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes, así como las banquetas, pavimentos y el equipamiento urbano del fraccionamiento.

ARTÍCULO 534.- Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes y organismos operadores, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento o subdivisión, independientemente de que se encuentre o no municipalizado el mismo.

ARTÍCULO 535.- Cuando los servicios de agua potable y energía eléctrica sean conectados a los lotes del fraccionamiento o subdivisión, el adquirente de los mismos deberá pagar los derechos correspondientes a las autoridades u organismos que correspondan.

ARTÍCULO 536.- Tratándose de fraccionamientos o subdivisiones aún no municipalizados, el fraccionador o promotor podrá repercutir proporcionalmente el costo de los servicios entre los adquirentes de los lotes, previa autorización y supervisión del Municipio.

La falta de pago de los servicios por tres o más mensualidades, facultará al fraccionador o promotor, al Municipio u organismo respectivo para suspender el servicio correspondiente.

ARTÍCULO 537.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento o subdivisión, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por este Código; las características arquitectónicas y los coeficientes de ocupación y de construcción. Así mismo, no podrán destinar el lote a un uso o destino distinto del autorizado por el Consejo Estatal o el Municipio y en los programas aplicables.

Los propietarios o poseedores de los lotes y edificaciones tendrán la obligación de mantenerlos libres de escombro, basura, hierba y drenados adecuadamente.

ARTÍCULO 538.- En los fraccionamientos o subdivisiones habitacionales promovidos por el IVSOP, nadie podrá adquirir por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos, con excepción de los desarrolladores de vivienda.

Los desarrolladores de vivienda podrán adquirir más de un lote en ese tipo de fraccionamientos o subdivisiones siempre y cuando la venta al usuario final sea realizada en forma directa por ellos, y no sea obras de urbanización progresiva, con el fin de construir casas económicas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 539.- Los adquirentes de lotes deberán cerciorarse de que la compra de lote o lotes que les transmitan los fraccionadores o promotores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas al fraccionamiento o subdivisión, el uso del suelo compatible, así como que la compraventa en la que participan, sea con base en el plano de lotificación autorizado por la SEPLADE y/o el Municipio, el cual deberá ser mostrado por el fraccionador o promotor.

ARTÍCULO 540.- Los adquirentes de lotes en un fraccionamiento o subdivisión, podrán constituirse legalmente en una asociación de colonos, para la gestión y defensa de sus derechos e intereses colectivos, la que deberá contar con sus propios estatutos sociales.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El acta constitutiva y los estatutos una vez protocolizados ante Notario Público, deberán inscribirse en la SEPLADE, en el Municipio respectivo y en el Instituto Registral y Catastral para efectos de ser integrados en el expediente del fraccionamiento o subdivisión respectiva y a fin de que se reconozca la personalidad

y capacidad de gestión de la organización. También esa documentación se agregará al expediente digital único.

Sección Segunda

Fraccionadores y Promotores de Condominios y de Desarrollos Inmobiliarios Especiales

ARTÍCULO 541.- Los fraccionadores o promotores gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que les señalan este Código, otras disposiciones jurídicas aplicables o la autorización específica para fraccionar, subdividir, constituir el régimen de propiedad en condominio y el desarrollo inmobiliario especial.

ARTÍCULO 542.- Los fraccionadores y promotores tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir con lo dispuesto en este Código, los códigos y reglamentos municipales, otras disposiciones jurídicas, los programas aplicables y en las autorizaciones respectivas;

II.- Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización y de equipamiento urbano e infraestructura que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento, subdivisión, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

III.- Otorgar y mantener vigentes las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

IV.- Donar al Municipio, cuando así proceda, las superficies que les señale este Código y la autorización respectiva;

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

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Iniciar y ejecutar en tiempo las obras de urbanización y, en su caso, de equipamiento urbano e infraestructura, previa autorización del SEPLADE y del Municipio, según corresponda;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

VII.- Solicitar a la SEPLADE o el Municipio según corresponda la autorización del programa o calendario de obras de urbanización, presentando para ese efecto su propuesta correspondiente;

VIII.- Informar quincenalmente por escrito a los Municipios y a las unidades externas de supervisión del avance en la ejecución de las obras de urbanización;

IX.- Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por los Municipios y las unidades externas de supervisión les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

X.- Informar por escrito a los Municipios y la unidad externa de supervisión, según corresponda, respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento, subdivisión, condominio, o desarrollo inmobiliario especial;

XI.- Realizar la promoción de sus fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales, conforme a lo establecido en este Código;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XII.- Solicitar a la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, la autorización para iniciar la venta de lotes, predios o áreas, haciéndolo una vez obtenida dicha autorización de acuerdo a las características que le establecen este Código y la autorización respectiva;

XIII.- Garantizar que todo adquirente de un inmueble tenga información suficiente con relación a las discontinuidades geológicas que hubiera en el lote o predio o cercanas a este, así como de las obligaciones y derechos que adquieran como colono, condómino o usuario;

XIV.- Informar al adquirente o usuario de un inmueble el total de las características;

XV.- Realizar las anotaciones correspondientes en el libro de bitácora, así como integrar la información y documentación en el expediente digital único;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XVI.- En condominios, inscribir el acta constitutiva, así como su reglamento de administración, en el Instituto Registral y Catastral; y

XVII.- Las demás que le señale este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 543.- Cuando el fraccionador o promotor haya construido a su cargo la infraestructura y equipamiento de las redes de agua potable y alcantarillado y

tratamiento de las aguas residuales del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, estará exento de pagar derechos estatales y municipales de conexión a dichas redes.

ARTÍCULO 544.- De acuerdo a la densidad de construcción y población aplicable a los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, el Municipio determinará las áreas de donación que, conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico e infraestructura, deban transferirle los promotores.

ARTÍCULO 545.- Para los efectos del artículo anterior, las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico y áreas verdes en los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, son los siguientes:

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
I.- Tratándose de condominios verticales habitacionales, que se compongan de 50 o más unidades privativas, el promotor donará a favor del Municipio, como mínimo, una superficie de terreno urbanizada, equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento o vivienda; pudiendo acceder a la sustitución de áreas de donación que señala este código;

En caso de que, por las condiciones físicas, técnicas o urbanísticas del predio, no sea posible la materialización de dicha superficie, la donación podrá sustituirse conforme a lo previsto en el artículo 334 del presente ordenamiento, mediante la aportación del valor económico equivalente o en los términos que determine la autoridad municipal competente.

(REFORMADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
II.- Tratándose de condominios horizontales habitacionales con una superficie superior a los 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios, viviendas o casas, el promotor donará al Municipio el 12% de la superficie neta vendible del condominio; pudiendo acceder a la sustitución de áreas de donación que señala este código;

III.- Tratándose de condominios horizontales o verticales comerciales, industriales o especiales, que cuenten con una superficie mayor de 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más locales o predios, el promotor donará al Municipio, el 5% de la superficie neta vendible del terreno;

IV.- Tratándose de condominios mixtos habitacionales, comerciales, industriales o de servicios o especiales con una superficie mayor a los 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios, departamentos, viviendas, casas o locales, el promotor donará al Municipio el 10% de la superficie neta vendible del condominio; y pudiendo acceder a la sustitución de áreas de donación que señala este código;

V.- Tratándose de desarrollos inmobiliarios especiales, el promotor deberá donar a favor del Municipio, el 5% de la superficie total del terreno.

Cuando se trate de condominios o desarrollos inmobiliarios especiales realizados por instancias federales, estatales o municipales, no se requerirá el otorgamiento de donaciones a los Municipios; teniendo las instancias promotoras la obligación de procurar la dotación de infraestructura y equipamiento urbano suficiente en la zona de influencia de dichos condominios o desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 546.- Del total de la superficie que deba donar el promotor al Municipio, hasta un 30% de la misma se podrá ubicar dentro del condominio o desarrollo inmobiliario especial, la cual se deberá utilizar exclusivamente sin posibilidad de modificación del destino, como área verde o espacio abierto, existiendo la posibilidad de dotarla de equipamiento urbano para recreación hasta en la mitad de esa superficie, a fin de incrementar la calidad de vida y del ambiente en la zona. Superficie que se considerará como un bien del dominio público del Municipio respectivo, el cual se podrá otorgar en concesión gratuita a los condóminos o poseedores según corresponda, siempre que se comprometan a mantener a su costa en buenas condiciones esas áreas.

Respecto del resto del área de donación, hasta un 70% de esa superficie se podrá sustituir por la dotación de equipamiento urbano e infraestructura, conforme a lo previsto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 547.- El Instituto Registral y Catastral y las oficinas municipales, no realizaran movimiento traslativo de dominio alguno, en tanto no exista la autorización de venta de predios, lotes o áreas. Lo anterior con excepción de las relativas a las áreas de donación para los Municipios y vías públicas, que no requerirán para su traslado de una autorización de venta.

Una vez que exista la autorización de venta, se notificará a las autoridades ya señaladas por parte de la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, a fin de que puedan realizarse las traslaciones de dominio conducentes.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 548.- El notario público que vaya a realizar la escrituración respectiva de un traslado de dominio, deberá insertar en la escritura correspondiente los datos de la autorización de la SEPLADE o el Municipio para que se realice la enajenación correspondiente.

ARTÍCULO 549.- En caso de que el fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio se ubique en la jurisdicción de dos o más Municipios, se proyectará

preferentemente una vialidad entre el límite de estos; las obligaciones del fraccionador o promotor, se distribuirán proporcionalmente a favor de cada Municipio y las áreas se les donarán proporcionalmente.

ARTÍCULO 550.- El fraccionador o promotor, durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mantendrá un residente permanente en las mismas, con carácter de representante, que atienda a los supervisores e inspectores, debiendo el fraccionador o promotor informar por escrito al Municipio y a la Unidad Externa de Supervisión el nombre de este.

ARTÍCULO 551.- El fraccionador o promotor estará obligado a formalizar a su costa las donaciones a favor del Municipio, en los lugares y superficies que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, subdivisión, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado le sean señalados, así como a escriturar las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano e infraestructura. Respecto del equipamiento urbano también deberá entregar la posesión, títulos y facturas que acrediten la propiedad del mismo a favor del Municipio.

ARTÍCULO 552.- Los fraccionadores y promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales podrán formalizar en escritura pública las donaciones por etapas, siempre y cuando así lo acepte el Municipio.

ARTÍCULO 553.- El fraccionador o promotor mientras no municipalice el fraccionamiento o subdivisión, estará obligado a lo siguiente:

I.- Prestar los servicios de vigilancia;

II.- Suministrar normal y suficientemente los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento;

III.- Mantener en condiciones de funcionalidad el alumbrado público y las vialidades públicas;

IV.- Prestar con eficiencia el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos; y

V.- Cuidar y conservar las áreas verdes del fraccionamiento.

El Municipio podrá convenir con el fraccionador o promotor, la prestación total o parcial de los servicios, previo pago que le realice el mismo, mientras no se municipalice el fraccionamiento o subdivisión.

CAPÍTULO XII

Relotificaciones, Fusiones y Subdivisiones de Áreas y Predios

Sección Primera

Relotificaciones

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 554.- Las relotificaciones serán autorizadas por el Municipio en coordinación con la SEPLADE, siempre y cuando se respete el lote tipo del fraccionamiento autorizado, así como los usos o destinos del suelo y el tipo de fraccionamiento que le sean aplicables.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 555.- Cualquier solicitud de relotificación parcial o total que implique la modificación, creación o cancelación de vías públicas clasificadas como colectoras o de mayor jerarquía, o no cumpla con lo señalado en el artículo anterior, deberá considerarse como una modificación al fraccionamiento y por ende será competencia del Consejo Estatal, quien resolverá lo conducente.

En caso de que el Municipio y la SEPLADE difieran sobre la procedencia de la relotificación, esta deberá someterse a la consideración y resolución del Consejo Estatal.

ARTÍCULO 556.- Las relotificaciones podrán ser autorizadas hasta antes de la municipalización del fraccionamiento y se requerirá que los lotes correspondientes sean propiedad del fraccionador; si se encuentran gravados o con reserva de dominio, se requerirá la aprobación expresa del acreedor o titular del dominio respectivo.

ARTÍCULO 557.- La relotificación no podrá autorizar la disminución de las áreas de donación para equipamiento, servicios y áreas verdes determinadas por el Municipio y que se deriven de la autorización del Consejo Estatal del fraccionamiento original, salvo que se contemple su reubicación y el nuevo lugar se idóneo y cumpla con las disposiciones de este Código.

Si de la relotificación se incrementa la superficie vendible del fraccionamiento originalmente autorizado, deberá aumentarse proporcionalmente la superficie de donación urbanizada a favor del Municipio.

ARTÍCULO 558.- En caso de que la relotificación incremente el número de lotes inicialmente autorizados por el Consejo Estatal, el fraccionador, deberá presentar al Municipio, la factibilidad vigente expedida por los organismos operadores que

corresponda, de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales y electrificación, conforme a los requerimientos adicionales propuestos en la solicitud.

El solicitante de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en la infraestructura, equipamiento y redes de servicios públicos necesarias para atender la demanda adicional que se genere, así como cubrir los derechos de conexión.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 559.- Recibida la solicitud de relotificación e integrado el expediente, el Municipio solicitará opinión a la SEPLADE, que en el plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que está de acuerdo con la misma.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 560.- Autorizada la relotificación, se procederá a firmar conjuntamente, por parte del Municipio y la SEPLADE un plano general actualizado de lotificación del fraccionamiento, que incluya la modificación parcial o total.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 561.- El Municipio posterior a la autorización de la relotificación, deberá remitir al Instituto Registral y Catastral, copia certificada o bien, se enviará vía electrónica el formato vectorial, el plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes modificados. El Municipio y la SEPLADE deberán cancelar los planos que existieran autorizados con anterioridad y que se hayan modificado por la relotificación autorizada.

Sección Segunda

Fusiones y Subdivisiones

ARTÍCULO 562.- Las fusiones de áreas, lotes y predios que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Municipio, comprendiendo:

I.- Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, condominio, colonia, barrio, área o zona ubicada dentro de los centros de población;

II.- Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas aplicables y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;

III.- Las que se ubiquen dentro de predios rurales o rústicos que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria; y

IV.- Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 563.- Las fusiones y subdivisiones que se autoricen o realicen en contravención de lo dispuesto en este Código no podrán surtir efectos ni inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

(ADICIONADO, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
Previo a la autorización de la subdivisión, el Municipio deberá solicitar a la SEPLADE una opinión técnica a través de los medios electrónicos digitales oficiales que la SEPLADE señale.

ARTÍCULO 564.- Las fusiones y subdivisiones de predios rústicos se regirán por este Código, los códigos y reglamentos municipales, los programas de desarrollo urbano aplicables, la Ley Agraria, la legislación ambiental y forestal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 565.- La autorización de las subdivisiones de predios urbanos, deberá apegarse a los siguientes criterios:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Las solicitudes que se refieran a predios urbanos de 10,000.00 metros cuadrados o más, serán autorizadas por el Municipio, siempre y cuando tenga por escrito la opinión favorable de la SEPLADE;

II.- En aquellos casos que una subdivisión requiera la apertura de una o más vías públicas o introducción de servicios públicos básicos, se les dará el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos y por ende serán autorizadas por el Consejo Estatal, salvo lo dispuesto en este Código;

III.- La subdivisión deberá respetar el lote mínimo del fraccionamiento o a la zona establecida en los programas de desarrollo urbano aplicables.

IV.- En ningún caso, para uso habitacional, el frente será menor de 5 metros y la superficie menor de 75 metros cuadrados;

V.- En el centro de las ciudades o localidades del Estado, el Municipio respectivo establecerá los requisitos mínimos para mantener la armonía y la imagen urbana de los centros de población;

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)

VI.- Los lotes resultantes de la subdivisión deberán tener acceso directo a una vía pública, camino o servidumbre de paso, no se permitirá la constitución de servidumbres legales de paso como condicionante de la subdivisión;

(REFORMADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VII.- Se autorizarán las subdivisiones de lotes o predios, siempre y cuando no se sature o afecte la capacidad instalada del equipamiento e infraestructura existentes de las redes de agua potable, alcantarillado y electrificación, del fraccionamiento, colonia, barrio o sector correspondiente; y

(ADICIONADA, P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025)
VIII.- Cuando se trate de un asentamiento humano irregular establecido en un predio de hasta 10,000 metros cuadrados, podrá autorizarse mediante el proceso de subdivisión urbana, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 285 de este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
La SEPLADE para emitir la opinión a que se refiere la fracción I de este artículo, contará con un plazo de 10 días hábiles, a partir de que recibió el expediente debidamente integrado, si en ese plazo no dio respuesta al Municipio o no pidió una prórroga razonable, el Municipio procederá a resolver sobre esa solicitud conforme resulte procedente y bajo su responsabilidad correspondiente.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 566.- La autorización de subdivisiones de predios urbanos o en zonas de crecimiento que tengan como finalidad generar macrolotes, contemplando vialidades públicas o de uso común, sin la ejecución de obras de urbanización en toda su superficie; sino en su caso y sin ser un requisito, únicamente obras de infraestructura primaria básica en alguna de sus vialidades, sin la dotación de equipamiento urbano y servicios públicos, serán autorizadas por los Municipios en coordinación con la SEPLADE, sin que los promotores tengan la obligación de otorgar áreas de donación al Municipio respectivo. Para ese fin el Municipio solicitará la opinión a la SEPLADE, quien la deberá emitir por escrito dentro del plazo de 10 días hábiles, una vez que estuviera integrado el expediente respectivo; y en caso de no emitirla dentro de ese plazo o no haber pedido una prórroga razonable, se entenderá que no existe inconveniente para que la solicitud la resuelva el Municipio, conforme resulte procedente.

Una vez, que respecto de esos macrolotes se obtenga la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el fraccionador o promotor correspondiente estará obligado a otorgar áreas de donación al Municipio, ejecutar a su cargo obras de urbanización y la dotación de equipamiento urbano, conforme se determine en la autorización respectiva. Estas obligaciones deberán establecerse en la escritura de protocolización de la subdivisión autorizada y en las

escrituras traslativas de dominio correspondientes, así como realizarse las anotaciones en el Catastro, el Registro Público y en el Municipio respectivo, a fin de garantizar en su momento el cumplimiento de esas obligaciones.

[N. DE E. ESTE PÁRRAFO ES SIMILAR A LA ÚLTIMA PARTE DEL SEGUNDO PÁRRAFO, VÉASE PÁGINAS DE LA 44 A LA 45 DEL DECRETO DE REFORMAS 564, DE 22 DE ENERO DE 2024.]
(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
Estas obligaciones deberán establecerse en la escritura de protocolización de la subdivisión autorizada y en las escrituras traslativas de dominio correspondientes, así como realizarse las anotaciones en el Instituto Registral y Catastral y en el Municipio respectivo, a fin de garantizar en su momento el cumplimiento de esas obligaciones.

Si el macrolote resultante se destina exclusivamente para construir equipamiento urbano público o privado y no a la venta de lotes o predios, tampoco se requerirá otorgar donación al Municipio de la ubicación del inmueble.

ARTÍCULO 567.- En los centros de población menores a 2,500 habitantes, podrán autorizarse subdivisiones de predios urbanos en predios rústicos, con el objeto de obtener solares para vivienda, cuyos predios no podrán ser inferiores a 160 metros cuadrados, de acuerdo a lo siguiente:

I.- Deberán realizarse estudios técnicos por parte del Municipio, o bien con cargo al solicitante, que deberán incluir las factibilidades de energía eléctrica, alumbrado público, agua, drenaje y el dictamen de equipamiento existente, con la finalidad de determinar si se requiere área de donación. La introducción de servicios será por cuenta del solicitante, dentro del plazo que le determine el Municipio;

II.- Los predios a subdividir contarán con una vialidad o servidumbre legal de paso, debidamente formalizada jurídicamente;

III.- No podrá autorizarse la subdivisión en caso que el predio que se pretende subdividir afecte el trazo de vialidades proyectadas, a menos que el área afectada sea donada al Municipio; y

IV.- En caso que la subdivisión implique más de cinco porciones, el solicitante deberá presentar una justificación en la que manifieste los motivos de subdividir el predio; el Municipio verificará los antecedentes históricos de la subdivisión del predio, y en caso de que los predios a subdividir se pretendan comercializar se le dará el tratamiento de fraccionamiento.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

El Municipio deberá remitir una copia certificada o firma electrónica de la autorización de subdivisión o fusión a la SEPLADE y al Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 568.- En el caso de que se requiera realizar una subdivisión de predios urbanos o rústicos por causa de legado o herencia, será facultad de los Municipios la autorización respectiva bajo lo siguiente:

I.- Los predios resultantes no podrán ser superiores al número de herederos o legatarios; y

II.- En caso de que los predios resultantes no cuenten con acceso:

a).- Los herederos o legatarios podrán constituir una servidumbre legal de paso, debidamente formalizada jurídicamente; o

b).- Podrán constituir las vialidades necesarias para el acceso a los predios, las cuales deberán ser donadas al Municipio, debiendo sujetarse a lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, verificándose la factibilidad de introducción de servicios básicos a costa de los beneficiarios de la subdivisión.

ARTÍCULO 569.- En el caso de solicitudes de subdivisiones relativas a fracciones en que se hayan construido hasta cuatro unidades arquitectónicas, con espacios y servicios públicos independientes, con acceso a una vía pública, camino o servidumbre de paso, podrán autorizarse siempre que no se rebase la densidad, ni la dotación y operación normal de los servicios en la zona y se cumpla con lo dispuesto en este Código, la legislación de la materia y reglamentos municipales.

ARTÍCULO 570.- La autorización de las subdivisiones de predios rústicos, deberá apegarse a los siguientes criterios:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- En predios rústicos las fracciones resultantes serán como mínimo de 10,000.00 metros cuadrados, siempre que exista servidumbre o camino parcelario registrado ante la autoridad debidamente señalado e identificado en el título de propiedad o escritura respectiva. Si el predio no cuenta con un acceso, vialidad o servidumbre legal de paso, deberá presentar la constitución de la misma ante notario público y debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

II.- Por cada 5 hectáreas del predio objeto de la solicitud, se podrán subdividir hasta en 4 fracciones, considerando frentes no mínimos de 30 metros y servidumbres de paso con una sección no mínima de 12 metros.

(REFORMADA, P.O. 3 DE ABRIL DE 2023)

III.- Para el caso de predios rústicos con superficie igual o menor a 12,500.00 metros cuadrados, en los que existan o se constituyan nuevas copropiedades, éstas quedarán bajo observación de la SEPLADE a fin de evitar asentamientos humanos irregulares;

IV.- Sólo se permitirá la construcción relacionada con el uso o destino de suelo autorizado, con los coeficientes de ocupación y de utilización aprobados en los programas aplicables;

V.- El porcentaje de construcción máxima para fines habitacionales no deberá ser mayor del 5% de la superficie de cada fracción, con una densidad máxima de una vivienda y 5% de servicios inherentes al uso de suelo autorizado por hectárea. Los frentes mínimos o accesos tendrán una dimensión no menor de 30 metros hacia una vía pública, camino o servidumbre constituida que en ningún caso se aceptará en una sección o anchura menor a 12 metros; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Para efecto de que el Municipio autoricé la subdivisión, deberá solicitar a la SEPLADE la opinión correspondiente, quien dentro del plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que está de acuerdo con la misma.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que la opinión de la SEPLADE sea negativa, el Instituto Registral y Catastral se abstendrá de autorizar el registro de las escrituras respectivas, así como la asignación de cuentas catastrales.

ARTÍCULO 571.- En subdivisiones de áreas, predios o lotes para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a los 50 metros cuadrados, su frente deberá tener como mínimo 5 metros. En cualquier caso, deberá contar con el espacio suficiente para las instalaciones sanitarias, de ventilación o iluminación natural y la disposición de cajones de estacionamiento dentro del predio conforme a los códigos y reglamentos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 572.- En áreas o predios dentro de zonas de preservación ecológica determinadas por la autoridad competente en materia ambiental, que no han sido declaradas como áreas naturales protegidas y que son valiosas por su riqueza natural, así como fundamentales para la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, las fracciones resultantes serán como mínimo de 100,000.00 metros cuadrados.

En las fracciones resultantes, los frentes deberán tener una dimensión mínima de 30 metros; así mismo, deberán encontrarse ubicados sobre una vía pública o

camino constituido con una sección o anchura no menor de 12 metros o, en su defecto, deberá existir una servidumbre legal de paso o camino parcelario de por medio con esa misma sección, registrado ante la autoridad competente; debiendo incluir un levantamiento topográfico catastral georreferenciado que indique las medidas del camino y su ubicación.

En estos predios se permitirá la construcción habitacional, comercial o de servicios, de acuerdo a lo siguiente:

I.- Las autoridades competentes en materia ambiental, determinen que es viable la construcción a través del procedimiento de evaluación de impacto ambiental emitido por la SSMAA, en el cual se deberá atender que no exista conflicto ambiental;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- De acuerdo a la evaluación de impacto ambiental referida en la fracción anterior, la SSMAA en coordinación con la SEPLADE y el Municipio, establecerán la ubicación de construcción para fines habitacionales, comerciales o de servicios, mismo que no será mayor del 1% del COS y con un CUS del 0,01 de la superficie de cada fracción; y

III.- La superficie de cada predio destinada a fines habitacionales, comerciales o de servicios, no podrá subdividirse ni constituirse en copropiedad dentro del polígono que ampare el correspondiente título de propiedad, salvo que se trate de herencias o legados en los términos de lo indicado en este Código.

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
IV.- Para efecto de que el Municipio autorice la subdivisión, deberá solicitar a la SEPLADE la opinión correspondiente, la que dentro del plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que está de acuerdo con la misma.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que la opinión de la SEPLADE sea negativa, el Instituto Registral y Catastral se abstendrá de autorizar el registro de las escrituras respectivas, así como la asignación de cuentas catastrales.

ARTÍCULO 573.- En predios dentro de las áreas naturales protegidas la subdivisión y construcción en los mismos, estará regida por lo que determine este Código, la legislación ambiental y forestal, el decreto de creación y el programa de manejo integral correspondiente.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

Para que el Municipio autorice la subdivisión, deberá solicitar a la SEPLADE la opinión correspondiente, la que dentro del plazo de 10 días hábiles deberá emitirla. En caso de no responder se entenderá que está de acuerdo con la misma.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que la opinión de la SEPLADE sea negativa, el Instituto Registral y Catastral se abstendrá de autorizar el registro de las escrituras respectivas, así como la asignación de cuentas catastrales.

ARTÍCULO 574.- Tratándose de zonas urbanas consolidadas, mismas que serán delimitadas por los Municipios en sus programas de desarrollo urbano de centros de población o de los parciales derivados de estos, se podrá autorizar la subdivisión de predios urbanos hasta a los 10,000 metros cuadrados, aunque estos requieran la introducción de servicios públicos básicos o el trazo de una o más vías públicas.

En el caso previsto en el párrafo que antecede, el promotor y propietario del predio que se vaya a subdividir estará obligado a lo siguiente:

I.- La solicitud deberá estar acompañada con la información que señale la reglamentación o lineamientos municipales correspondientes;

II.- Otorgar donación al Municipio respectivo en el porcentaje que corresponda a la clasificación de la zona en que se sitúe el predio o dotar de equipamiento urbano e infraestructura conforme a lo previsto en este Código;

III.- Otorgar garantía ante la Secretaría de Finanzas o el equivalente de carácter Municipal, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización o la dotación de equipamiento e infraestructura y cumplirá con todas las obligaciones señaladas en la autorización de subdivisión. La forma y condiciones en que deberá otorgarse la garantía, serán las mismas a las que establece este Código, en tratándose de obras de urbanización;

IV.- Obtener licencia de construcción para el fin de ejecutar las obras de urbanización necesarias; y

V.- Para el efecto de que se municipalicen las subdivisiones, su promotor deberá cumplir con lo señalado en la autorización de la subdivisión.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
A toda situación no prevista en este artículo, le será aplicable la normatividad señalada para los fraccionamientos.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 575.- Los Municipios, de conformidad con los lineamientos que emita la SEPLADE, podrán autorizar subdivisiones de predios urbanos y suburbanos mayores de 10,000.00 metros cuadrados, cuando éstas se deriven de afectaciones o restricciones para la ejecución de obras públicas, o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda y que estén apegados a lo establecido en los programas aplicables. En este caso el Municipio solicitará a la SEPLADE la apertura de cuentas catastrales y la inscripción de los actos jurídicos en el Instituto Registral y Catastral.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 576.- Toda persona que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar solicitud por escrito ante el Municipio, adjuntando y cumpliendo con los siguientes requisitos:

I.- Datos personales del solicitante;

a).- Documento que acredite su propiedad o posesión legal;

b).- Escrito donde se manifieste la voluntad y consentimiento expreso del propietario, respecto de la solicitud de subdivisión.

II.- Datos de las áreas, lotes o predios;

III.- Constancia de propiedad del o los inmuebles;

IV.- Cédula única catastral electrónica;

V.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Para predios urbanos o rústicos de hasta 10,000.00 metros cuadrados, la solicitud deberá ir acompañada de plano catastral certificado, expedido por el Instituto Registral y Catastral, georreferenciado con coordenadas UTM; para el caso de aquellos en los que el Instituto Registral y Catastral detecte que existen controversias y/o variaciones cartográficas que se contraponen con la documentación administrativa y las escrituras debidamente inscritas del o los predios objeto de la autorización, será necesario realizar levantamiento topográfico catastral con fecha de expedición no mayor a un año y que no presente traslapes y/o invasiones.

VII.- Plano digital en formato vectorial de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar georreferenciado con coordenadas UTM;

VIII.- Constancia municipal de compatibilidad urbanística;

IX.- En su caso, características de la urbanización;

(REFORMADA [N. DE E. REUBICADA ANTES FRACCIÓN XI], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
X.- En caso de aplicar, factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y electrificación; y

(REFORMADA [N. DE E. REUBICADA ANTES FRACCIÓN XII], P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
XI.- Las demás que establezca la reglamentación municipal respectiva, atendiendo a la naturaleza y condiciones particulares de la solicitud de fusión o subdivisión.

XII.- (DEROGADA, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)

(ADICIONADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
ARTÍCULO 576 BIS.- En los casos de predios rústicos o urbanos de cualquier superficie en los que en el levantamiento topográfico catastral presenten traslapes y/o invasiones, no se podrá llevar a cabo fusiones en tanto no sea aclarada su situación jurídica por autoridad jurisdiccional competente; mientras que, cuando se trate de predios a subdividir; será necesario para su trámite que se manifieste y señale el traslape en el mismo plano y dentro del cuadro de información de la subdivisión en la correspondiente autorización municipal, en conjunto con la opinión de la SEPLADE o su equivalente.

Al presentarse para su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, las Direcciones Generales del Registro Público y del Instituto Catastral, dentro de sus respectivos sistemas; inscribirán los folios reales, claves catastrales, polígonos, lotes o predios que aparezcan con traslapes y/o invasiones con abstención de movimiento y/o anotación marginal que impida registrar cualquier tipo de acto; asimismo la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, registrará la anotación marginal en el predio o predios colindantes con el que se cuente el traslape o invasión, con el fin de dar publicidad de la situación jurídica de estos predios. Dichas abstenciones de movimiento y anotaciones marginales no se cancelarán hasta en tanto no se resuelva la situación jurídica por la autoridad jurisdiccional competente, misma que ordenará su cancelación.

Las autoridades administrativas municipales y estatales que hayan autorizado la subdivisión, preverán los mecanismos correspondientes para identificar el estatus del predio subdividido que presente el traslape, hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica por la autoridad jurisdiccional competente.

El solicitante de la subdivisión solo tendrá la obligación de otorgar donación al Municipio en las subdivisiones contempladas en el artículo 574 de este Código, así como en su momento, las previstas en el 566 de ese mismo ordenamiento jurídico.

También estará obligado el solicitante a otorgar donación al Municipio, en el supuesto que se determine procedente, en términos de la fracción I del artículo 567 del Código.

ARTÍCULO 577.- Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de predios, las personas físicas o morales que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

Tratándose de la solicitud de subdivisión de predio, deberá presentarse certificado de libertad de gravamen del mismo, con una antigüedad no mayor a 30 días naturales anteriores a la fecha de la solicitud; en caso de que el inmueble tenga algún gravamen deberá asentarse en la autorización respectiva, previo consentimiento por escrito del acreedor o acreedores respectivos, en el que se manifieste en qué fracción o fracciones resultantes de la subdivisión recaerá el gravamen respectivo.

(REFORMADO, P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025)
En los casos de solicitudes para la fusión de predios solo procederán cuando sean propiedad de una misma persona o copropietarios y que el uso de suelo sea el mismo para todos los predios que se pretendan fusionar, de conformidad con el programa aplicable y la vocación de uso determinada en la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en cuestión; y que no presente traslapes y/o invasiones con predios colindantes.

ARTÍCULO 578.- En los condominios no se permitirá subdividir los predios, por lo que se requerirá modificar el régimen de propiedad en condominio, cumpliendo con los requisitos y procedimiento que establece este Código.

ARTÍCULO 579.- Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión de predios, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

ARTÍCULO 580.- La fusión o la subdivisión de áreas y predios no se autorizarán cuando obstruyan o impidan una servidumbre legal de paso constituida o un servicio público, así como el trazo de vialidades proyectadas en los programas aplicables.

Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

ARTÍCULO 581.- El Municipio o la autoridad competente, sólo autorizará la construcción en áreas, lotes y predios provenientes, cuando estos provengan de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, una vez que estas hayan sido autorizadas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 582.- Los Municipios se coordinarán con la SEPLADE y la autoridad competente en materia catastral, a efecto de clasificar los fraccionamientos, condominios, áreas, barrios y colonias existentes en el territorio del Estado, para determinar el tipo y la procedencia de las subdivisiones y fusiones que se les soliciten, tomando en cuenta la zonificación prevista en los programas aplicables y lo dispuesto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 583.- Toda fusión o subdivisión de predios deberá protocolizarse en la totalidad de sus fracciones mediante escritura pública, en un plazo no mayor a 1 año a partir de su autorización, debiéndose notificar dicha protocolización al Municipio respectivo y al Instituto Registral y Catastral mediante los formatos oficiales e inscribirse en dicho Instituto; en caso contrario quedará sin efectos dicha autorización y serán nulas de pleno derecho toda operación inmobiliaria que se derive de la misma.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, la autorización de fusión y subdivisión no tendrá validez alguna, sin que se requiera declaración administrativa o judicial, conforme a lo previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
En caso de que el Municipio o la SEPLADE tengan conocimiento de que existe una discontinuidad o falla geológica en las áreas, lotes o predios que se pretendan fusionar o subdividir, deberá referirlo en la autorización respectiva.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 584.- No se autorizará una nueva subdivisión o fusión de áreas, lotes o predios, sin que previamente se hubiere protocolizado en escritura pública la totalidad de las fracciones previamente autorizadas y que involucren el o los predios originales objeto de la nueva solicitud y se haya inscrito ante el Instituto Registral y Catastral.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 585.- La SEPLADE podrá solicitar al Municipio la corrección de una autorización de fusión y subdivisión, cuando detecte que presenta errores en las medidas de las superficies y colindancias.

El Municipio se coordinará con el promotor de esa autorización para que se hagan las rectificaciones respectivas, se protocolicen en escritura pública y se inscriban ante el Instituto Registral y Catastral.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 586.- Las resoluciones judiciales que determinen la subdivisión o fusión de áreas, lotes y predios para efecto de que procedan, deberán obtenerse las autorizaciones municipales correspondientes y formalizarse en escritura pública, tramitarse ante el Instituto Registral y Catastral e inscribirse en dicho Instituto, cumpliendo con lo dispuesto en este Código.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 587.- No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en él, cuando se contravenga lo dispuesto en este apartado o no se cuente con la (sic) Instituto Registral y Catastral opinión favorable de la SEPLADE, en los casos que se requiere de la misma, conforme a lo dispuesto en este Código.

TÍTULO OCTAVO

LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Vinculación de la Vivienda al Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial

ARTÍCULO 588.- A fin de que las familias residentes en el territorio del Estado, disfruten de vivienda digna y decorosa, se establecen los instrumentos y apoyos que señala este Código, que conducirán el desarrollo y promoción de las acciones del Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 589.- El Gobierno del Estado se coordinará con los gobiernos Federal y Municipal, y concertará acciones con las organizaciones de los sectores social y privado a efecto de lograr los objetivos en materia de vivienda, conforme a los lineamientos generales de la política estatal de vivienda.

ARTÍCULO 590.- Los sectores público, social y privado productores de vivienda deberán considerar la diversificación de sus proyectos de vivienda, en atención a la sustentabilidad de acuerdo a las características locales, ambientales, culturales y sociales, la utilización de recursos locales, el ahorro energético, la gestión de residuos y desechos y la participación de la comunidad, todo ello de acuerdo a la definición de vivienda.

ARTÍCULO 591.- Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen como finalidad:

I. Lograr asentamientos humanos más seguros, saludables, habitables, equitativos, sustentables y productivos, aprovechando sus potencialidades, preservando su diversidad y mejorando el nivel de su calidad de vida;

II. Impulsar su desarrollo sustentable, combatiendo el deterioro de sus condiciones, protegiendo eficazmente a los grupos vulnerables y desfavorecidos, tomando en cuenta sus patrones de asentamiento y diseño de viviendas;

III. Equilibrar la relación campo-ciudad, haciendo más atractivas las zonas rurales, ampliando la oferta de vivienda accesible;

IV. Promover la creación de entornos salubres, satisfaciendo progresivamente el derecho a la vivienda, adoptando la estrategia de habilitación;

V. Fortalecer capacidades, conocimientos y tecnología, conservando los valores patrimoniales y movilizando recursos para un financiamiento adecuado; y

VI. Procurar asentamientos humanos equitativos, erradicando la pobreza, con desarrollo sustentable, asegurando la calidad de vida de la familia.

CAPÍTULO II

Concepto y Tipología de la Vivienda

ARTÍCULO 592.- El concepto de vivienda implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario. Se consideran tres líneas básicas de acción en el campo habitacional:

I. Vivienda terminada: Es la línea tradicional que ha seguido la “producción de vivienda en producción financiada”, bajo la gestión de agentes públicos, sociales y privados; consistentes en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único;

II. Vivienda progresiva: Es la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo. Comprende un núcleo especial básico que debe ser entendido como el conjunto de baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara; dicho núcleo especial básico cuenta con posibilidad de crecimiento por etapas. Considera las viviendas con desarrollo

gradual, a partir de una unidad básica de servicios y un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva es por etapas, de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los usuarios; y

III. Mejoramiento de vivienda: Esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional.

Comprende la reparación y remodelación de pisos, muros y estructura en general, que puede incluir ampliación de la vivienda, así como la introducción y mejoramiento de instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica.

ARTÍCULO 593.- La vivienda rural es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales, de la región o comunidad rural a la que corresponda, deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos con el entorno bioclimático, tanto las que prevalecen globalmente como las que se presenten de manera específica en cada microrregión.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 594.- El IVSOP en coordinación con la SEPLADE y los Municipios respectivos deberán apoyar la construcción de vivienda para la población rural en el Estado, mediante el desarrollo de lineamientos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento habitacional.

ARTÍCULO 595.- Las políticas y programas dirigidos a la construcción de vivienda en las comunidades rurales deberán:

I. Contemplar el proceso de construcción habitacional en su totalidad y considerar las características de la vivienda local;

II. Atender preferentemente a las personas de bajos recursos económicos;

III. Dar continuidad a los apoyos materiales en especie o financieros que se proporcionen;

IV. Ofrecer apoyo y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio, con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda; y

V. Adecuar los instrumentos jurídicos y financieros a las distintas modalidades de propiedad y posesión de los predios y a la tenencia individual o colectiva de los mismos.

ARTÍCULO 596.- Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna, que considere sus necesidades propias e indispensables de acuerdo a sus posibilidades físicas, motoras e intelectuales.

ARTÍCULO 597.- Dentro de los diseños de construcción de vivienda nueva, se deberán de considerar los lineamientos de diseño y construcción contemplados en los programas aplicables a la vivienda, áreas comunes, vialidades, equipamiento y servicios urbanos que forman parte integral de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de su entorno urbano, con la finalidad de que sean funcionales para todos sus habitantes incluyendo personas con discapacidad; así como personas adultas mayores, permitiendo desenvolverse de manera independiente de acuerdo a sus propias necesidades.

ARTÍCULO 598.- Las viviendas que contemplen en su diseño criterios de accesibilidad universal y formen parte de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deben ubicarse próximas a las vialidades principales de acceso, así como de los servicios de transporte público.

Se aplicarán estos criterios de diseño en las viviendas ubicadas en el nivel de acceso principal de inmuebles proyectados en varios niveles. En caso de requerir que se ubiquen viviendas accesibles en niveles distintos al del acceso principal, debe garantizarse el mismo libre de obstáculos hasta dichas viviendas.

ARTÍCULO 599.- La vivienda accesible para personas con discapacidad deberá ser aquella que se proyecte y construya con base en las necesidades específicas de un usuario con discapacidad, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad y satisfacer las necesidades de accesibilidad. Se ubicará preferentemente en la esquina de manzana para facilitar la movilidad en su acceso.

ARTÍCULO 600.- La vivienda adaptable para personas con discapacidad es aquella que se proyecta y edifica con base en un diseño que no implica modificaciones considerables en su construcción, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad para satisfacer las necesidades de sus ocupantes.

ARTÍCULO 601.- Dentro de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, se deberá considerar el 2 % de viviendas accesibles.

ARTÍCULO 602.- El IVSOP deberá dar seguimiento a las acciones del Programa Estatal de Vivienda que incluyan la construcción o remodelación de vivienda social para personas con discapacidad y personas adultas mayores de acuerdo a los parámetros y porcentajes marcados en este Código.

ARTÍCULO 603.- En lo que se refiere a este capítulo en materia de vivienda para personas con discapacidad y personas adultas mayores, se aplicará de manera

complementaria a lo descrito en este Código, lo dispuesto en los códigos municipales, normas y reglamentos aplicables.

CAPÍTULO III

Lineamientos del Sistema Estatal de Vivienda

ARTÍCULO 604.- Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, en congruencia con el Sistema Nacional de Vivienda, como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda en el Estado y tiene por objeto:

I. Coordinar y concentrar las acciones para cumplir con los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;

II. Dar integridad y coherencia a las acciones, procesos, instrucciones y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, enfocándose principalmente con la población en situación de pobreza;

III. Crear programas que promuevan y garanticen la participación articulada de todos los factores productivos, y que estas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;

IV. Fortalecer la coordinación entre el gobierno estatal y los Municipios; y

V. La coordinación interinstitucional entre las diferentes dependencias estatales que estén relacionadas con la vivienda.

ARTÍCULO 605.- La programación de acciones públicas estatales de vivienda, se sujetará a las previsiones de este Código y a los planes y programas aplicables.

ARTÍCULO 606.- El Sistema Estatal de Vivienda se integrará a través de:

I. El Programa Estatal de Vivienda;

II. Los programas municipales de vivienda; y

III. Los programas operativos anuales, que elaboren conjuntamente el IVSOP y las demás dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal relacionadas con la vivienda, a fin de regular la ejecución de las acciones habitacionales.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 607.- El Programa Estatal de Vivienda, como programa sectorial derivado del Plan de Desarrollo del Estado, será elaborado por la SEPLADE en coordinación con el IVSOP y el Consejo Estatal.

El Programa Estatal de Vivienda tendrá una visión de mediano y largo plazo, que permita la continuidad de las políticas y programas en la materia, más allá de los periodos de los gobiernos Estatal y Municipal. Se tomarán en consideración para la elaboración de la política y los programas de vivienda, las propuestas que formulen los sectores privado y social, a través de las comisiones.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 608.- La SEPLADE y el IVSOP conjuntamente someterán a la consideración del Titular del Ejecutivo Estatal el Programa Estatal de Vivienda, y una vez que este lo apruebe, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y una versión abreviada en un diario de mayor circulación en el Estado.

La versión completa de dicho programa deberá ponerse a disposición para la consulta del público, además de inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 609.- El Programa Estatal de Vivienda deberá contener:

I. Antecedentes, diagnóstico de la situación habitacional del Estado, incluyendo el análisis físico y demográfico, con el señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias; así como la descripción de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional y su pronóstico a corto, mediano y largo plazo;

II. Objetivos generales y particulares, base para el desarrollo de la estrategia habitacional y de desarrollo urbano para combatir la segregación social;

III. La misión y visión del Programa Estatal de Vivienda;

IV. Metas compatibles con los medios y recursos disponibles, para lograrlas de acuerdo a las líneas de acción planteadas;

V. La estrategia general para alcanzar las metas y las pautas de su programación anual;

VI. Vinculación del Programa Estatal de Vivienda con el presupuesto estatal;

VII. La congruencia con los programas de desarrollo económico, social, urbano y de ordenamiento territorial;

VIII. Los mecanismos de coordinación con la federación y Municipios;

IX. Los lineamientos de concertación con los sectores público, social y privado;

X. La ejecución, en su caso, de proyectos estratégicos;

XI. La estrategia e instrumentos financieros, administrativos y de promoción de vivienda sustentable en su diseño, materiales de construcción y equipamiento;

XII. Los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, infraestructura, equipamiento y servicios para la vivienda;

XIII. Los lineamientos establecidos para la construcción de vivienda vertical según lo dispuesto por los programas aplicables;

XIV. La densificación de las áreas consolidadas en los centros de población;

XV. Las medidas de construcción para vivienda, según lo establecido con los requisitos arquitectónicos para el acceso y movilidad para personas con discapacidad y adultos mayores; y

XVI. Los demás que señalen los programas aplicables.

ARTÍCULO 610.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Estatal de Vivienda serán, entre otros, los siguientes:

I. Adquisición, aprovechamiento y enajenación de tierra para vivienda digna, fraccionamientos y condominios económicos;

II. Obtención de recursos económicos a aplicarse a la vivienda digna fomentando estímulos de inversión pública y privada para construcción de vivienda;

III. Apoyo al autoconstrucción y a la vivienda de construcción progresiva;

IV. Aplicación de normas mínimas de habitabilidad y seguridad;

V. Adopción de reglas prácticas para el mejoramiento y conservación de la vivienda;

VI. Mejoramiento de la vivienda rural y urbana;

VII. Adopción de normas de diseño para la construcción de vivienda, coordinación modular de componentes físicos y espacios arquitectónicos y la aplicación de tecnologías ecológicas adecuadas; y

VIII. Promoción y apoyo a los programas municipales de vivienda.

ARTÍCULO 611.- Para dar cumplimiento al Programa Estatal de Vivienda, las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal y Municipal deberán:

I. Promover ante las autoridades correspondientes, el establecimiento de procedimientos que den agilidad a los trámites relacionados con la expedición de licencias, permisos y autorizaciones para la construcción de vivienda;

II. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales, estimulando el mejoramiento de la vivienda y la construcción de viviendas en arrendamiento; y

III. Promover la capacitación de grupos sociales.

ARTÍCULO 612.- Los programas municipales de vivienda deberán contener los elementos que señala este Código para el Programa Estatal de Vivienda, ajustados a las características de cada Municipio.

Los programas municipales de vivienda serán aprobados por el Municipio, previa opinión del Consejo Municipal correspondiente y del Consejo Estatal.

ARTÍCULO 613.- Los programas estatal y municipal de vivienda, una vez aprobados y publicados, serán obligatorios para las dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las municipales, respectivamente, así como a los particulares.

El Programa Estatal de Vivienda, estará sujeto a un proceso permanente de control, evaluación y seguimiento por parte del IVSOP.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 614.- Los programas operativos anuales de vivienda, que elaboren conjuntamente el IVSOP en coordinación con la SEPLADE y las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal relacionadas con la vivienda, a fin de regular la ejecución de las acciones habitacionales, deberán contener:

I. La vinculación de estos programas con los objetivos y metas previstos en el Plan Sexenal de Gobierno del Estado, en el Programa Estatal de Vivienda y los programas municipales de vivienda;

II. Los medios de financiamiento y los recursos económicos con que cuenta y su articulación con las acciones de vivienda, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos;

III. El establecimiento de medidas tendentes a una adecuada recuperación de los recursos;

IV. Las metas de acciones de vivienda por alcanzar;

V. La congruencia con los programas aplicables;

VI. El plazo de ejecución de sus obras;

VII. Los requerimientos .de suelo y reservas territoriales para la ejecución de las acciones de vivienda;

VIII. Los sistemas y procedimientos de información y evaluación, que faciliten la ejecución de las acciones de vivienda;

IX. Los procedimientos que permitan informar con oportunidad al público interesado, los requisitos y trámites a seguir para la asignación de vivienda; y

X. El establecimiento de las acciones de vivienda, que se concertarán con los Municipios, la federación y con los sectores social y privado.

ARTÍCULO 615.- Los programas de vivienda que elaboren el Gobierno Estatal y los Municipios, en coordinación con el Gobierno Federal se orientarán, entre otros, a los siguientes aspectos:

I. Promover la transferencia de los recursos económicos necesarios, para la realización de las acciones de vivienda previstas en los programas;

II. La transferencia o enajenación de predios de propiedad federal, a favor del Gobierno Estatal y de los Municipios, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Bienes Nacionales y otros ordenamientos aplicables;

III. Vinculación de las políticas y de los programas estatal y municipales de vivienda, con el Sistema Nacional de Vivienda;

IV. Establecimiento de mecanismos tendentes a la descentralización de las acciones de vivienda;

V. Establecimiento de medidas que den apoyo a los gobiernos estatal y municipales, en la programación de acciones de vivienda; y

VI. Desarrollar los sistemas de información y evaluación, que faciliten la realización de las acciones de vivienda.

CAPÍTULO IV

Política Estatal de Vivienda

ARTÍCULO 616.- Los lineamientos generales de la política estatal de vivienda son los siguientes:

I. Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda establecida en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con los planes y programas de ordenamiento territorial y ecológico y de desarrollo urbano, regional, económico y social;

III. Crear y promover el Programa Estatal de Vivienda, para el desarrollo social, y el beneficio de aquellos que se encuentren en situación de pobreza;

IV. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y condiciones locales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;

V. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda al mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población de bajos ingresos;

VI. La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda digna, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

VII. La ampliación de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los campesinos y la población de menores ingresos;

VIII. El mejoramiento del inventario habitacional y el estímulo a la producción, mejoramiento y conservación de la vivienda y de sus materiales básicos;

IX. La promoción de la participación activa y responsable de los sectores público, social y privado, mediante acciones concertadas, en donde se establezcan los estímulos correspondientes, para canalizar sus recursos y esfuerzos al auspicio de

la construcción y mejoramiento de vivienda digna, así como la construcción y mejoramiento de vivienda en renta;

X. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, con las de los gobiernos federal y municipales y con los sectores social y privado, tendentes a la integración de un Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Nacional, para la satisfacción de las necesidades habitacionales del Estado;

XI. El impulso a la densificación de la vivienda, como factor de ordenamiento territorial y estructuración interna de los centros de población y de arraigo y mejoría de la población;

XII. El apoyo a la construcción de la infraestructura y equipamiento de servicios para la vivienda digna, a través de la participación organizada de la comunidad;

XIII. La promoción y el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, a efecto de reducir sus costos;

XIV. La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos;

XV. La promoción de actividades solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada;

XVI. La información y difusión de los programas de vivienda, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;

XVII. El fomento a la calidad de la vivienda sustentable, aprovechando las ecotecnologías y siguiendo los nuevos lineamientos de construcción, procurando el uso de los componentes modulares y normalizados, así como los sistemas de reutilización;

XVIII. La seguridad jurídica de la vivienda;

XIX. La creación de programas de apoyo para las familias que se encuentren en zonas de riesgo o que se vean afectadas por desastres naturales;

XX. La accesibilidad y movilidad de la vivienda para las personas con discapacidad y adultos mayores;

(REFORMADA, P.O. 6 DE NOVIEMBRE DE 2023)
XXI. La promoción de la construcción, el mejoramiento y la consolidación de la vivienda rural;

(REFORMADA, P.O. 6 DE NOVIEMBRE DE 2023)
XXII. Fomentar la oferta de vivienda en renta o temporal; y

(ADICIONADA, P.O. 6 DE NOVIEMBRE DE 2023)
XXIII. Garantizar la seguridad estructural de la vivienda.

ARTÍCULO 617.- Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política estatal de vivienda, que establece este Código, comprenden:

I. La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal, que participan en la asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda digna;

II. Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal, en materia de tierra para vivienda;

III. Los estímulos y fomentos para la producción, distribución y uso de materiales básicos, de ecotecnologías y de ingeniería ambiental y asistencia técnica para la construcción;

IV. Las normas y los lineamientos para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda digna; y

V. Las bases de coordinación de las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal, con los gobiernos federal y municipales, con los sectores social y privado, para el establecimiento del Sistema Estatal de Vivienda, acorde con el Sistema Nacional de Vivienda.

CAPÍTULO V

Financiamiento y Promoción

Sección Primera

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 618.- La aplicación de recursos públicos para la vivienda en el Estado tiene por objeto la promoción de la producción, la ampliación de la oferta habitacional y la regulación de la relación entre el cumplimiento del derecho a la

vivienda y los intereses del mercado, de conformidad con el Programa Estatal de Vivienda.

ARTÍCULO 619.- Las acciones de vivienda del Estado tenderán a apoyar preferentemente a la población en situación de pobreza, vulnerable o que habite en situación de riesgo, para lo cual se crearán programas para captar y destinar ahorros, subsidios, financiamientos y otras aportaciones.

ARTÍCULO 620.- El IVSOP conjuntamente con las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública Estatal y con los Municipios establecerán los mecanismos y medidas de financiamiento de los programas estatal y municipal de vivienda, así como los sistemas de control y evaluación de los mismos.

ARTÍCULO 621.- Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes acciones:

I. Diversificar, mejorar y ampliar las fuentes de recursos y los esquemas de financiamiento dirigidos a todos los tipos y modalidades de producción habitacional, de conformidad con los niveles de ingresos de la población que se busca beneficiar;

II. Mejorar y ampliar los proyectos de financiamiento;

III. Fomentar la utilización de los recursos de mercado de dinero que permita un flujo constante de financiamiento, con costos de intermediación competitiva;

IV. Impulsar el mercado secundario de hipotecas que, mediante la movilización de carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamientos;

V. Créditos para la adquisición de vivienda a largo plazo;

VI. Fomentar la participación de diversos intermediarios financieros;

VII. Conceder subsidios a los sistemas de ahorro para la vivienda y la bolsa de suelo para la misma;

VIII. Alinear los criterios para el otorgamiento de créditos y subsidios para la vivienda con base en las estrategias orientadas a la densificación urbana establecidas en los perímetros de contención urbana determinados por las instancias federales; e

IX. Incentivar el apoyo al grupo de trabajadores que, no obstante estar en el mercado laboral formal, no cotizan en fondos de vivienda y diseñando alternativas para que puedan acceder a financiamiento hipotecario, tales como: servidores públicos estales y municipales, pequeños contribuyentes y miembros de las fuerzas de seguridad federales, estatales y municipales.

ARTÍCULO 622.- El Programa Estatal de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I. El crédito o préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición o mejoramiento de la vivienda;

II. El gasto, subsidio, crédito o inversión de organismos públicos federales, estatales y municipales, de vivienda, que estén operando en el Estado;

III. El gasto, subsidio, crédito o inversión directa del Gobierno del Estado; la cual se hará a través del IVSOP;

IV. Coinversión de Gobierno del Estado con las aportaciones de los sectores público, social y privado; y

V. El ahorro de los beneficiarios; de acuerdo con las disposiciones legales.

ARTÍCULO 623.- Para efecto de cumplir con el mejor aprovechamiento de los recursos del IVSOP, este realizará:

I. Promoción, estudios y proyectos, construcción, infraestructura y el equipamiento de la vivienda sustentable;

II. Capacitación y asistencia integral en materia de suelo, vivienda y mejoramiento de barrios a productores y organizaciones sociales para la gestión, producción, administración y financiamiento de la vivienda, en especial la dirigida a la producción social de la vivienda;

III. Adquisición, habilitación y reciclamiento de suelo para vivienda, así como para lotes con servicios mínimos;

IV. Autoproducción y producción de vivienda nueva sustentable en todas sus modalidades;

V. Mejoramiento y autoconstrucción de vivienda incluidos:

a) La regularización de la tenencia de la tierra, de la vivienda y de los conjuntos habitacionales;

b) La producción o adquisición de materiales, elementos y componentes de la vivienda;

c) El otorgamiento de apoyos financieros a la dotación, introducción o mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos necesarios o complementarios de la vivienda;

d) El mejoramiento del barrio; y

e) La sustentabilidad de la vivienda;

VI. Adquisición de vivienda nueva o usada que sea sustentable y que cuente con las ecotecnologías en todas sus particularidades;

VII. Producción y adquisición de vivienda;

VIII. Apoyos y fomento a la vivienda en arrendamiento con y sin opción a compra;

IX. Parques de materiales para la construcción de vivienda social;

X. Apoyo para la producción y mejoramiento de la vivienda rural;

XI. Vivienda en inmuebles catalogados con valores históricos, artísticos o culturales;

XII. Condominio multifamiliar y otras acciones que faciliten, simplifiquen o promuevan la edificación de vivienda digna;

XIII. Programas de crédito para la adquisición y producción de vivienda, así como reubicación de vivienda en zonas de riesgo, mejoras de estructuras débiles o afectadas en viviendas dentro de zonas regulares;

XIV. Creación de fondos financieros para apoyo a cajas de ahorro y microfinancieras, así como otras formas solidarias de ahorro y financiamiento popular;

XV. Actividades de investigación relacionadas con la vivienda, el suelo y la ciudad;

XVI. Garantías financieras para la recuperación de cartera hipotecaria o la cartera de vivienda de arrendamiento con opción a compra; y

XVII. El rescate de viviendas desocupadas o invadidas de los fraccionamientos que sean propiedad del IVSOP o del Gobierno del Estado, mediante resolución judicial o rescisión voluntaria.

ARTÍCULO 624.- El IVSOP deberá impulsar la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados

con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, con' los siguientes objetivos:

I. Promover el ahorro productivo de los beneficiarios;

II. Generar los fondos que garanticen la administración y recuperación de los créditos en caso de fallecimiento de los beneficiarios u otros riesgos previstos en los contratos de crédito; y

III. Estimular que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y porcentajes establecidos en sus contratos.

Sección Segunda

Tipos de Crédito, Reglas, Procedimientos De Operación y Condiciones para su Otorgamiento

ARTÍCULO 625.- A fin de que la población del Estado cuente con los créditos suficientes que sean destinados a la construcción y mejoramiento de su vivienda, el Consejo Estatal de acuerdo a lo convenido con las instituciones financieras y crediticias, con base en lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, formulará las reglas y procedimientos, mediante los cuales se regularán la operación y otorgamiento de dichos créditos.

ARTÍCULO 626.- Tratándose de proyectos habitacionales ejecutados por el Estado o los Municipios, sólo podrán conceder a una persona en lo individual, el crédito suficiente para la construcción, adquisición o mejoramiento de una vivienda digna.

Para el otorgamiento de los créditos a que se refiere el párrafo anterior, los posibles beneficiarios tendrán los mismos derechos, pero en igualdad de circunstancias se dará preferencia a las personas de más bajos ingresos y a quienes tengan a su cargo una familia.

ARTÍCULO 627.- Los beneficiarios de créditos de vivienda deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Ser residente del Estado de Aguascalientes;

II. No ser propietario o copropietario de otra vivienda o inmueble;

III. Los propietarios de vivienda solo podrán solicitar crédito para las acciones destinadas a la construcción, rehabilitación, ampliación o su mejoramiento;

IV. Será causa de rescisión del contrato que otorgue dichos créditos, el hecho de que el acreditado o beneficiario utilice la vivienda, para fines distintos al de habitación o que no la utilice personalmente o con su familia o la arrende;

V. En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir la verificación de la información que proporcione; y

VI. En el caso de la población con trabajo informal la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del IVSOP.

ARTÍCULO 628.- Los créditos que se otorguen para la construcción o mejoramiento de vivienda, se darán con base en la tasa de interés que fijen las autoridades competentes, para el caso de las viviendas dignas.

ARTÍCULO 629.- En el concepto de servicios de amortizaciones e intereses de crédito de vivienda otorgada por el IVSOP, de ninguna manera deberá superar el 30% de los ingresos nominales mensuales de la familia beneficiaria.

ARTÍCULO 630.- El IVSOP o cualquier otra dependencia u organismo público relacionados con la producción de vivienda tienen la obligación de informar a los interesados de una manera clara y gratuita, sobre cualquier trámite o gestión que deba realizarse ante ellas.

Sección Tercera

Estímulos y Subsidios

ARTÍCULO 631.- Los subsidios en materia de vivienda y de suelo que otorgue el Gobierno Federal se destinarán exclusivamente a los hogares en situación de pobreza, la cual se definirá, identificará y medirá de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Desarrollo Social.

ARTÍCULO 632.- Para el otorgamiento de los subsidios, las dependencias y entidades competentes deberán observar los siguientes criterios:

I. Atender a la población en situación de pobreza;

II. Diferenciar los montos de los subsidios según los niveles de ingreso de sus destinatarios, dando atención preferente a las familias con los más bajos ingresos;

III. Identificar y cuantificar claramente los subsidios debiendo ser objetivos, estableciendo los requisitos y criterios de selección que deben satisfacer los destinatarios;

IV. Distribuir los subsidios en los centros de población, las regiones y los Municipios equitativamente;

V. Asignar los montos y procedimientos de los subsidios debiendo ser transparentes, y estableciendo con claridad la temporalidad y responsables de su ejercicio, control y seguimiento; y

VI. Distribuir los subsidios entre los Municipios y las personas a beneficiar, debiéndose tomar en consideración las condiciones de rezago, necesidades habitacionales, modalidades de atención y el grado de marginación o pobreza, entre otros.

ARTÍCULO 633.- El IVSOP tendrá un padrón único de beneficiarios, que se conformará con base en la información proporcionada por las instancias que otorguen subsidios federales en materia de vivienda.

Sección Cuarta

Criterios de Asignación de la Vivienda Social

ARTÍCULO 634.- En los conjuntos habitacionales, ya sean fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, construidos o financiados por dependencias y entidades federales, estatales o municipales, ninguna persona por sí o por interposición de terceros, podrá adquirir la propiedad o posesión de un lote, predio, departamento o vivienda, siendo propietario de algún inmueble ubicado en el centro de población donde se encuentre dicho conjunto habitacional, ni tampoco persona alguna, podrá adquirir más de un lote o vivienda en los mismos.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 635.- Tratándose de fraccionamientos y condominios señalados en el artículo anterior, en los contratos que se celebren con motivo de la enajenación de sus lotes, predios, departamentos o viviendas, deberá estipularse que el beneficiario ocupará ininterrumpidamente por 5 años el lote, predio, departamento o vivienda asignada, contados a partir de la celebración del contrato respectivo, por lo que durante dicho plazo, no podrá enajenar, arrendar o transmitir sus derechos, salvo autorización expresa en contrario, otorgada por la autoridad competente, quien indicará a la persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidas para la enajenación de lotes, predios, departamentos o viviendas de ese tipo.

En caso de enajenación o cesión de derechos de un lote o vivienda tratándose de aquellos financiados por organismos estatales o municipales o cualquier fraccionamiento o desarrollo en que se hubiere otorgado algún tipo de subsidio por parte de la autoridad federal estatal o municipal; el enajenante o cedente deberá notificar en primer término al organismo que financió o construyó el desarrollo respectivo, y en segundo lugar al IVSOP por medio de notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido el cual no podrá ser mayor al precio del inmueble pactado en el contrato de compraventa inicial más la debida actualización acorde a los incrementos presentados en la UMA, en caso de que el precio se hubiere pactado en salarios mínimos o en su defecto acorde al índice inflacionario correspondiente y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los 10 días naturales siguientes, manifieste si hace uso del derecho de preferencia al tanto.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 636.- En los conjuntos habitacionales a que se refieren los artículos anteriores, serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno, las transmisiones de lotes, predios, departamentos o viviendas que se celebren contraviniendo las disposiciones de este Código.

En todo caso, los notarios públicos y demás fedatarios, así como el Instituto Registral y Catastral y la autoridad competente en materia catastral, se abstendrán de dar trámite a documentos, contratos o convenios, que contravengan las citadas disposiciones.

ARTÍCULO 637.- Los organismos públicos en materia de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que ejecuten, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

Sección Quinta

Producción Social

ARTÍCULO 638.- Los programas y acciones de vivienda que se financien con recursos públicos tenderán a mejorar las condiciones de la vivienda, la unidad habitacional, el barrio, colonia, centro de población y la ciudad, por lo cual deberán promoverse diagnósticos participativos con la comunidad, mediante los cuales se identifiquen las necesidades habitacionales, así como los medios, mecanismos, recursos y agendas para poder dar una solución progresiva y realista a sus demandas. Igualmente, para el ejercicio de recursos públicos será necesario asegurar que las acciones del caso cuenten con asesoría integral calificada en lo

social, jurídica, financiero, técnico y de desarrollo sustentable que asegure sus mayores efectos positivos.

ARTÍCULO 639.- Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales deberán:

I. Atender a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza;

II. Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios en los distintos tipos y modalidades de vivienda;

III. Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen; y

IV. Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, así como de tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, mediante los diversos instrumentos y productos financieros al efecto. Tratándose de las comunidades rurales deberán ser reconocidas y atendidas sus características culturales.

ARTÍCULO 640.- El IVSOP promoverá la asistencia integral especialmente la destinada a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de programas y actividades que realicen:

I. Las organizaciones sociales que cuenten o creen áreas especializadas de asistencia y capacitación técnica;

II. Los institutos o centros de asistencia técnica que funcionen de hecho o se creen al efecto;

III. Las instituciones académicas, científicas o tecnológicas;

IV. Los colegios, asociaciones o gremios profesionales; y

V. Las dependencias y organismos del sector público.

ARTÍCULO 641.- Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el IVSOP fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros, para lo cual se destinarán recursos públicos.

ARTÍCULO 642.- El IVSOP, en coordinación con el gobierno federal, fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 643.- Las acciones y recursos que las dependencias y entidades del Gobierno del Estado programen o destinen para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre los Municipios del Estado, atendiendo a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.

ARTÍCULO 644.- Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en el desarrollo de acciones de vivienda, ajustándose a lo previsto en este Código y en los programas de vivienda.

ARTÍCULO 645.- El Gobierno Estatal y los Municipios realizarán las acciones tendentes a la ejecución de las resoluciones en materia de vivienda emitidas por el consejo estatal y los consejos municipales.

ARTÍCULO 646.- Los acuerdos y convenios que en materia de vivienda se celebren con los sectores público, social y privado tendrán por objeto:

I. Facilitar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad;

II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;

III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano correspondiente;

IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;

V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. Ejecutar acciones para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo o para su habilitación con la infraestructura urbana necesaria;

VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al sistema estatal de información e indicadores de vivienda;

VIII. Implementar acciones para que los costos de. los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y

X. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de este Código.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 647.- Para el cumplimiento de los fines citados en el artículo anterior, el Titular del Ejecutivo Estatal y los Municipios, aportarán en la medida de sus posibilidades de acuerdo a sus atribuciones, los instrumentos jurídicos respectivos, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda.

El IVSOP promoverá las acciones para atraer la inversión de las dependencias y organismos nacionales de vivienda, así como de las instituciones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, de la iniciativa privada y del sector social para apoyar el proceso habitacional en el Estado.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 648.- La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que realice o promueva el Estado, estará sujeta a la coordinación, supervisión y certificación del IVSOP y en su caso la SEPLADE, la cual dictará las normas para la ejecución de obras e inversiones, incluyendo las de urbanización y contratación correspondientes, así como los requisitos y trámites, y el registro de los promotores, en observancia de las disposiciones vigentes.

Sección Sexta

Suelo para la Vivienda

ARTÍCULO 649.- El Gobierno del Estado impulsará una política de suelo y reservas territoriales para la vivienda, bajo los siguientes principios:

I. Prevaleciendo el interés público frente al interés privado;

II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;

III. Uso sustentable de los recursos naturales, priorizando el interés social, cultural y ambiental de la propiedad;

IV. Acceso a toda la población a los servicios, equipamientos y espacios públicos;

V. Pleno y más adecuado aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados;

VI. Rescate y revaloración del espacio público; y

VII. Prioridad en la asignación de los recursos públicos disponibles.

ARTÍCULO 650.- El Consejo Estatal promoverá programas, acciones y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con el gobierno federal y los Municipios, así como la participación de propietarios, promotores, desarrolladores y usuarios para generar o reutilizar suelo con oportunidad, calidad y servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 651.- La SEPLADE en coordinación con el IVSOP, de acuerdo con lo previsto en este Código, realizará estudios que determinen los requerimientos de tierra urbana para vivienda, a efecto de desarrollar y operar el Programa Estatal de Suelo y Reservas Territoriales.

Estos estudios tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras y conforme a estas previsiones, se harán los programas de adquisición o incorporación de tierra específicos sin contravenir lo establecido en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

ARTÍCULO 652.- El Consejo Estatal promoverá ante los organismos financieros de vivienda que solo sean elegibles en sus programas y líneas de acción, viviendas que se ubiquen en fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales que cumplan puntualmente con las normas urbanísticas y ambientales aplicables, así como aquellos que tiendan a la adecuada densificación del espacio urbano, respetando lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 653.- El IVSOP podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda social bajo las siguientes condiciones:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I. Respetar los programas y disposiciones locales que regulan el uso del suelo, atendiendo las observaciones que le formule la SEPLADE, como dependencia normativa;

II. Evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en los lotes o predios de que se trate; y

III. Analizar financieramente la suficiencia presupuestal del IVSOP y verificar que el costo beneficio de la adquisición de reservas sea para el bien de la comunidad.

ARTÍCULO 654.- El IVSOP establecerá las disposiciones por medio de las cuales fijarán los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes de su dominio, con el objeto de regular técnica, financiera y socialmente su aprovechamiento, para ello deberá realizar:

I. La conformación de un inventario que contendrá necesidades y oferta de suelo en las localidades con mayor población en el Estado;

II. Las medidas de simplificación del proceso de adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para los programas de vivienda; y

III. Las previsiones de suelo para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios necesario en los espacios habitacionales.

Sección Séptima

Vivienda de Calidad y Sustentable

ARTÍCULO 655.- La edificación de vivienda sustentable en donde participen o se haga uso de recursos públicos del Estado o de los Municipios, deberán de tomar en cuenta lo siguiente:

I. La utilización de ecotecnologías y de ingeniería ambiental que deberá considerar la racionalización del uso del agua y cuando sea factible, utilizará sistemas de reutilización;

II. El uso de los componentes modulares y normalizados, así como sistemas de reutilización del agua;

III. La utilización de materiales ecológicos y preferentemente que se encuentren o sean fabricados en la región;

IV. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

V. El acondicionamiento bioclimático en el diseño de la vivienda; y

VI. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

ARTÍCULO 656.- El Consejo Estatal fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotecnologías y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y con los principios de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas.

(REFORMADO, P.O. 6 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 657.- El Consejo Estatal promoverá que las autoridades municipales expidan y apliquen sus reglamentos de construcción y demás disposiciones que contengan los requisitos técnicos que garanticen la calidad, seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan los responsables y las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en cada etapa del proceso de producción de vivienda.

ARTÍCULO 658.- El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar agentes que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

ARTÍCULO 659.- Para la investigación y desarrollo de la innovación tecnológica en materia de vivienda, el Consejo Estatal celebrará convenios con los organismos e instituciones interesados, además de propiciar la participación de las instituciones de educación superior o centros de investigación.

CAPÍTULO VI

Sistema Estatal de Información y los Indicadores de Vivienda

ARTÍCULO 660.- Se deberá crear el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual tendrá por objeto integrar, generar y difundir oportunamente la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de las políticas estatales de vivienda.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
El IVSOP en coordinación con la SEPLADE, integrará y administrará el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en este Código y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, así como las organizaciones sociales y privadas, en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo para vivienda, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado. Lo anterior con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política habitacional.

ARTÍCULO 661.- Para efectos de que el Consejo Estatal evalúe el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, deberán considerarse cuando menos, los siguientes indicadores:

I. Metas por cobertura territorial;

II. Beneficiarios por nivel de ingreso y modalidades de los programas;

III. Evaluación de los productos habitacionales en términos de su ubicación en los centros de población con respecto a las fuentes de empleo, habitabilidad de la vivienda y adaptabilidad a las condiciones culturales, sociales y ambientales de las regiones; y

IV. Evaluación de los precios de suelo como medida de control para evitar su especulación y sus efectos en los programas habitacionales.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 662.- El IVSOP en coordinación con la SEPLADE diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de difusión de la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas de vivienda, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

TÍTULO NOVENO

PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPÍTULO ÚNICO

Resiliencia

ARTÍCULO 663.- La resiliencia tiene por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los centros de población, por lo que las disposiciones en la presente materia son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas.

ARTÍCULO 664.- El Gobierno del Estado y los Municipios, debiendo de participar las áreas de protección civil correspondientes, establecerán las estrategias de gestión integral de riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de asentamientos humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y operativas para la recuperación

ARTÍCULO 665.- A fin de mejorar la calidad de vida en las ciudades, el Gobierno del Estado y los Municipios deberán implementar las acciones de mitigación que le sean señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano, en los atlas de riesgo y en los estudios de prevención de riesgo, los cuales deben considerar como eje rector, la protección integral de los habitantes y la prevención de futuros riesgos.

Sección Primera

Estudios de Prevención de Riesgo

ARTÍCULO 666.- Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, los Municipios antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar al Estado, un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones jurídicas estatales y municipales, y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

ARTÍCULO 667.- Las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo el cual será emitido por el Estado, tomando en cuenta su escala y efecto:

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 668.- Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente en la materia.

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

El Gobierno del Estado y los Municipios realizarán las modificaciones necesarias a los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

ARTÍCULO 669.- Es obligación del Gobierno del Estado y los Municipios asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales, del cumplimiento de las leyes en materia de prevención de riesgos, las cuales contendrán las normas a fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los asentamientos humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de predios o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, el Gobierno del Estado y los Municipios deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 670.- La SEPLADE promoverá la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de resiliencia urbana y para las zonas metropolitanas. Asimismo, promoverá en los Municipios, la elaboración de guías de

resiliencia urbana y metropolitana que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

Sección Segunda

Atlas de Riesgo

ARTÍCULO 671.- El Gobierno del Estado y los Municipios, debiendo de participar las áreas de protección civil correspondientes, están obligados a formular los estudios denominados atlas de riesgo, apegándose a los lineamientos establecidos por la federación, en donde se identifiquen las zonas de riesgo, entendiéndose por éstas, aquellos que por su ubicación representen peligro debido a factores naturales o antropogénicos que puedan causar perjuicios a las personas o a sus bienes y se clasificarán en cada zona atendiendo a los criterios de riesgo mitigable o riesgo no mitigable.

Los atlas de riesgo deben contener como mínimo lo siguiente:

I. Introducción y antecedentes;

II. Estructura cartográfica;

III. Identificación de los peligros naturales;

IV. Identificación y zonificación de los riesgos geológicos;

V. Identificación y zonificación de los riesgos hidrometeorológicos;

VI. Identificación y zonificación de los riesgos antropogénicos;

VII. Medidas de mitigación, consistentes en obligaciones de dar, hacer o no hacer;

VIII. Bibliografía; y

IX. Anexos.

ARTÍCULO 672.- El ámbito espacial de validez de los atlas de riesgo preferentemente será congruente con las regiones establecidas por el Programa Estatal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, así como el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorial, de no ser así se deberán mencionar las causas que motivaron esta situación.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 673.- Los atlas de riesgo se elaborarán y consultarán conforme al procedimiento seguido para los programas de desarrollo urbano, según corresponda al espacio territorial que correspondan y se aprobarán mediante acuerdo conjunto del Estado y los Municipios, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en las Gacetas Municipales, y se inscribirán en el Instituto Registral y Catastral, adicionalmente estarán a la disposición del público en las instalaciones de la dependencia estatal y de los Municipios y serán accesibles a través de medios electrónicos.

TÍTULO DÉCIMO

INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL

CAPÍTULO ÚNICO

Espacio Público

ARTÍCULO 674.- La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, es principio de este Código y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de los centros de población.

Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de zonas conurbadas y de zonas metropolitanas determinarán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito peatonal y además del destinado para la circulación de bicicletas, así como lo relativo a los criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre espacio público y para dar seguimiento a la

ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas tendentes a identificar la mejor ubicación para los espacios públicos, considerando la función para la cual se destinarán, atendiendo la localización de los beneficiarios y observando las normas nacionales de la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;

III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Determinar la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los Municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

ARTÍCULO 675.- El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de toda persona, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

V. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte;

VI. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público sólo confieren el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

VII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, promoviendo el equilibrio entre los espacios edificables y los no edificables;

VIII. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles tomando en cuenta las distancias peatonales para sus habitantes;

IX. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada zona;

X. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano; y

XI. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los Municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

ARTÍCULO 676.- Los planes y programas de desarrollo urbano implementarán acciones de densificación que garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables.

Con base en la normatividad aplicable, los fraccionadores y desarrolladores estarán obligados respecto de dichos planes y programas a ceder al Municipio predios destinados para áreas verdes y equipamientos. Dichos predios no podrán ser residuales, ni estar ubicados en zonas de riesgo e inundables, ni presentar condiciones topográficas cuya complejidad vaya más allá del promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

CAPÍTULO I

Acciones Prioritarias

ARTÍCULO 677.- La participación ciudadana en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial constituye un derecho de participación en la formulación, seguimiento y evaluación de los programas que determinan el desarrollo de las ciudades y su territorio.

ARTÍCULO 678.- El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán la participación y la responsabilidad de la sociedad dentro de los procesos de programación en los términos de este Código a través de las organizaciones civiles, instituciones de investigación, universidades, colegios de profesionistas y organismos empresariales.

ARTÍCULO 679.- Las autoridades deberán promover la participación social y ciudadana, según corresponda, en al menos las materias siguientes:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de este Código;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas habitacionales de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VI. La preservación del ambiente en los centros de población;

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y

VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

ARTÍCULO 680.- Son organismos de participación social en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

I. El Consejo Estatal;

II. El Comité para la Planeación y Desarrollo del Estado;

III. Las comisiones metropolitanas y de conurbación intraestatales;

IV. Los Consejos Municipales; y

V. Los demás organismos consultivos contemplados en la legislación aplicable.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 681.- Para efecto de integrar los organismos referidos en el artículo anterior, el Gobierno del Estado y los Municipios llevarán a cabo lo siguiente:

I. Convocarán a representantes de los colegios de profesionistas, cámaras, organizaciones obreras y de campesinos y productores agropecuarios, de las comunidades, instituciones educativas y asociaciones civiles sin fines de lucro, para que manifiesten su opinión y propuestas;

II. Celebrarán convenios de concertación con colegios, cámaras, instituciones educativas y asociaciones civiles sin fines de lucro, organizaciones obreras para la protección del ambiente en los lugares de trabajo y unidades habitacionales; con organizaciones campesinas y comunidades rurales para el establecimiento, administración y manejo de áreas naturales protegidas; y para brindarles asesoría ecológica, en las actividades relacionadas con el aprovechamiento racional de los recursos naturales y la protección del patrimonio cultural del Estado, con organizaciones empresariales, para acciones relacionadas con la protección del ambiente; con instituciones educativas y culturales, para la realización de estudios e investigaciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda;

III. Promoverán la concertación con los diversos medios de comunicación masiva para la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda; y

IV. Promoverán a través de las redes sociales oficiales del Gobierno del Estado, la información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

Los particulares que deseen participar, lo podrán hacer a través de los órganos correspondientes, sin perjuicio de los derechos que tengan y que puedan ejercer individualmente ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 682.- Los gobiernos estatal y municipales, en sus respectivas competencias, deberán promover y encauzar la participación de la comunidad, en la elaboración, revisión y ejecución de los programas de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda respectivos, para lo cual establecerán las bases necesarias para su realización, a través del Consejo Estatal y de los Consejos Municipales, realizando de manera obligatoria la difusión y promoción del inicio a los procesos de participación, a través de los medios de comunicación masiva y las redes sociales oficiales de los gobiernos estatales y municipales.

ARTÍCULO 683.- En todos los casos en que los gobiernos estatal y municipal lo estimen necesario, solicitará la opinión de las organizaciones de profesionales en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, ordenamiento territorial y la vivienda, a fin de enriquecer los instrumentos jurídicos, económicos y técnicos.

CAPÍTULO II

Observatorio Urbano y Territorial del Estado de Aguascalientes

ARTÍCULO 684.- El Gobierno del Estado promoverá la creación y funcionamiento del Observatorio Urbano y Territorial del Estado de Aguascalientes, constituido como red de información, con la participación plural de la sociedad, instituciones de investigación, universidades, colegios de profesionistas, organismos empresariales y los gobiernos estatal y municipal, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socioespaciales de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

El observatorio tendrá a su cargo la tarea de analizar el comportamiento de los fenómenos socioespaciales en la escala estatal, metropolitana y municipal. Además, difundirá de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, para lo cual tanto las administraciones públicas estatal y municipal deberán apoyar con la información relativa a:

I. Producir información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

Acciones de Urbanización

ARTÍCULO 685.- Las acciones de urbanización y obras de edificación se proyectarán y realizarán de acuerdo con los instrumentos que integran el Sistema Estatal contemplado en este Código, los Códigos Municipales y los Reglamentos Estatales y Municipales aplicables, mediante las modalidades siguientes:

I. Acciones de urbanización o edificación privadas;

II. Acciones de urbanización y edificación públicas;

III. Acciones de urbanización a través de proyectos de prestación de servicios;

IV. Acciones de urbanización por cooperación; y

V. Acciones urbanísticas por sistema de plusvalía.

ARTÍCULO 686.- Las acciones de urbanización o edificación privadas se refieren a las que se realizan para usos determinados por parte de cualquier propietario en predios de su propiedad, y que cumplan con los requisitos estipulados en este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 687.- Las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten obras de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los programas de desarrollo urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población.

La obra pública se proyectará y ejecutará, conforme a los programas aplicables de desarrollo urbano vigentes o, en su caso, en los proyectos definitivos de urbanización.

ARTÍCULO 688.- Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el programa de desarrollo urbano, el Municipio podrá autorizarlas, disponiendo que se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 689.- En algunos casos y previa autorización del Congreso del Estado, se podrán financiar proyectos de infraestructura a largo plazo, con la participación pública y privada, referidos a actividades prioritarias y mediante los cuales el Estado y los Municipios adquieran bienes o servicios o realicen obras de infraestructura física bajo cualquier modalidad, denominados Proyectos de Prestación de Servicios, dichos proyectos atenderán a las disposiciones contenidas en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 690.- Las acciones de urbanización por cooperación son las que se realizan en vías y espacios públicos, que benefician directamente a los propietarios de los predios adyacentes a las mismas, financiadas parcial o totalmente con el derecho de cooperación que le corresponda a cada propietario y pueden realizarse con aportación parcial del estado y los Municipios, conforme a la legislación fiscal estatal, municipal y en observancia al presente Código.

ARTÍCULO 691.- La acción urbanística por sistema de plusvalía comprende las obras de urbanización y edificación promovidas y autorizadas por el Consejo Estatal o el Consejo Municipal respectivo para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.

ARTÍCULO 692.- Los mecanismos financieros y fiscales atenderán a las prioridades que establece la estrategia estatal y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, y podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de Movilidad urbana sustentable;

II. Apoyar o complementar a los Municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta Ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en este Código; y

III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en este Código y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos.

CAPÍTULO II

Sistema de Cooperación

Sección Primera

Objeto, Sujeto, Base Gravable, Pago y Sistema de Recaudación de Contribuciones de Obras y Servicios por Cooperación

ARTÍCULO 693.- Se declara de utilidad pública e interés social la realización de obras y servicios que lleven a cabo o presten el Gobierno del Estado y los Municipios por medio del sistema de cooperación.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
Podrán realizarse obras y servicios por medio del sistema de cooperación en asentamientos humanos irregulares susceptibles de regularizarse, caso en el que no se configurará los atentados al desarrollo urbano ordenado, previsto en el artículo 155 fracción IV del Código Penal para el Estado de Aguascalientes, exclusivamente en relación con ordenar la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 694.- En complemento a las disposiciones de este Código, en cuanto a los sistemas de financiamiento del desarrollo urbano, se aplicarán el Código Fiscal del Estado de Aguascalientes, las leyes estatales de hacienda y de ingresos y las leyes municipales de hacienda y de ingresos correspondientes.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 695.- Las obras y servicios públicos objeto del sistema de cooperación y que por tanto podrán financiarse a través de éste, son:

I. La apertura, rectificación, ampliación y mejoramiento de vías públicas, carreteras, caminos, puentes, zonas de restricción y obras de seguridad vial, relacionados con tránsito de vehículos y peatones, pavimentación, guarniciones y banquetas;

II. La creación de plazas, jardines, parques, espacios abiertos, áreas de preservación ecológica y campos deportivos;

III. Obras de conservación y mejoramiento urbano;

IV. Las de instalación, conservación y mejoramiento del alumbrado público, redes de electrificación limpia y obras de ornato que se realicen frente a los inmuebles;

V. Las obras de electrificación necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico, para mejorar o ampliar las ya existentes;

(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
VI. Las obras de abastecimiento y saneamiento de agua potable, y su reúso, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial y desagües, pudiendo incluir líneas moradas a fin de brindar mantenimiento a camellones, parques, jardines o cualquier espacio público que lo requiera;

VII. La construcción o acondicionamiento de equipamiento urbano para servicios públicos, tales como: escuelas, hospitales, hospicios, asilos, mercados, rastros, cementerios y terminales de vías de comunicación;

VIII. Bordos, canales y obras de irrigación;

IX. Las obras de regeneración urbana de aquellas zonas de los centros de población que se requieran para su reactivación económica, social y urbanística;

X. Entubamiento o regeneración de aguas, ríos y arroyos;

XI. Las obras y servicios públicos derivados de los programas de desarrollo urbano; y

(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
XII. Cualquier otro tipo de obra o servicios relacionados con la misma, tendentes a la integración y mejoramiento de los centros de población del Estado, o bien, cualquier otro servicio público que brinden los municipios.

Las obras anteriores, así como los servicios serán realizados con los tipos de materiales apropiados según la zona de que se trate, y de acuerdo con los estudios que al efecto hagan las autoridades correspondientes.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 696.- El financiamiento para las acciones a las que se refiere el artículo anterior, podrá incluir la adquisición de los bienes inmuebles necesarios para los fines previstos.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 697.- La ejecución de obras relativas a las que se refiere el artículo 695 de este Código, podrán realizarse por el sistema de cooperación cuando el Municipio respectivo o el Gobierno del Estado así lo determinen.

ARTÍCULO 698.- Para los efectos del artículo anterior, se consideran de utilidad pública, una vez cubiertos los requisitos fijados en este Código:

I. La construcción de la infraestructura, equipamiento e instalaciones necesarias para prestar los servicios de agua potable, saneamiento y su reúso, así como alcantarillado en los lugares que carezcan de los mismos o mejorar el ya existente, como servicio público proporcionado por el Municipio;

II. La electrificación de las áreas urbanas, y rurales que carezcan del servicio tanto para usos domésticos como industriales;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III. La urbanización y dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en los centros de población del Estado, con los tipos apropiados según la zona de que se trate y de acuerdo con los estudios que al efecto haga el Municipio, escuchando la opinión del Consejo Municipal o su equivalente del Municipio respectivo, o el Gobierno del Estado por conducto de la SEPLADE, no pudiéndose pavimentar ninguna calle hasta que hayan quedado concluidas las obras de las redes de agua, drenaje y embanquetado correspondientes;

IV. La construcción e instalación de la infraestructura necesaria para dotar de alumbrado público a los centros de población del Estado, o en su caso para el mejoramiento del ya existente; y

V. La rescisión de los contratos de arrendamiento de los predios afectados materialmente por las obras o servicios que se ejecuten con base en este Código.

Sección Segunda

Sujeto

ARTÍCULO 699.- Están obligados a contribuir al financiamiento del desarrollo urbano, las personas que se beneficien en forma especial, por la ejecución de las obras públicas o la prestación de servicios urbanos que realicen los gobiernos estatal y municipal.

(ADICIONADO [N. DE E. CON SUS FRACCIONES], P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
En consecuencia, serán sujetos del sistema de cooperación y por tanto obligados a cubrir los derechos respectivos:

I. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en la calle donde se ejecuten las obras o se brinde el servicio, o de inmuebles interiores que tengan acceso a dicha calle o que por su cercanía a la obra o servicio sean beneficiadas. En estos casos, de haber persona poseedora del inmueble de que se trate, ésta será obligada solidaria en el pago de los derechos; y

II. Las personas poseedoras de los inmuebles cuya ubicación sea alguna de las descritas en la fracción anterior pero no existan propietarios o no sean conocidos, o cuando su posesión se derive de contratos de promesa de venta, de venta con reserva dominio o de cualquier otro acto similar.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 700.- Las obras y servicios a que se refiere el artículo 695 de este Código, podrán ser realizados con apoyo en el sistema de cooperación, a través de los programas federales, estatales o municipales, bajo el esquema de coordinación que en su caso se establezca.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 701.- Podrán promover las obras y servicios de utilidad pública e interés social, a que se refiere el artículo 698 mediante el sistema de cooperación, tanto los propietarios o poseedores de inmuebles de la zona beneficiada, cuando representen un 70 % como mínimo, como el Municipio respectivo o el Gobierno del Estado o la Federación, a fin de que puedan realizarse oportunamente.

ARTÍCULO 702.- Los consejos municipales funcionarán como mecanismos de representación y coordinación de la iniciativa privada y social, para colaborar con

las autoridades municipales o estatales, en todo lo relativo a obras y servicios de carácter estatal, municipal o intermunicipal, bajo el sistema de cooperación.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 703.- Los colonos, atendiendo a lo previsto en el artículo 701 del presente Código, podrán presentar propuestas ante el Consejo Estatal o ante los Consejos Municipales, para la realización de obras y servicios por cooperación a fin de que se promuevan ante el Gobierno del Estado o el Municipio que corresponda.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 704.- El Consejo Estatal y los Consejos Municipales coadyuvarán con el Gobierno del Estado y el Municipio en la elaboración de los proyectos de costo, así como la repercusión de la cooperación entre los propietarios o poseedores beneficiados.

Cuando la ley de ingresos estatal o municipal, según corresponda, ya establezca tarifas para el pago de derechos por la obra o servicio público a financiarse a través del sistema de cooperación, se cobrarán dichas tarifas y en esos casos no será aplicable lo previsto en las secciones tercera, cuarta y quinta del presente Capítulo.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 705.- El Consejo Estatal o los Consejos Municipales, según corresponda, coadyuvarán en la elaboración de los estudios de las obras en las que intervengan con el Municipio o con el Estado.

Sección Tercera

Dictamen y el Procedimiento

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 706.- Una vez realizados los estudios técnicos correspondientes sobre los diversos aspectos de la obra, servicio, costo y repercusión, precios unitarios, bases para calcular la cuota que a cada cooperador corresponde y, en general, todos los aspectos relacionados a la obra o servicio como proyectos de contrato de obras, financiamiento y sus bases, el Municipio correspondiente escuchando la opinión de los Consejos Municipales, emitirá su dictamen. En el caso de que sea Gobierno del Estado, el titular de la realización de la obra u obras deberá tomar en cuenta la opinión de los consejos municipales por conducto de la SEPLADE, para emitir su dictamen respectivo.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
Aprobado el dictamen por el Municipio o por el Gobierno del Estado, previa reunión con los propietarios o poseedores que se beneficien de la obra o servicio, se turnará

al Ayuntamiento o al Titular del Ejecutivo Estatal, para su consideración y aprobación definitiva.

Cumplidos los requisitos, las obras o servicios públicos serán considerados de utilidad pública y se observarán los procedimientos previstos en este Código.

Sección Cuarta

Reunión

ARTÍCULO 707.- Una vez realizada la fase de procedimiento de estudios y proyección técnica, previo al dictamen definitivo y a la ejecución de las obras mencionadas en este Código, el Municipio o el Gobierno del Estado citará a los propietarios y poseedores de la zona correspondiente a una reunión para informar sobre los diversos aspectos de la obra o servicio, así como de los contratos que se hubieren proyectado.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 708.- En esa reunión se escuchará a los propietarios o poseedores que se beneficien, quienes podrán opinar respecto de todos los puntos de la obra o servicio, repercusión de su costo, precios unitarios, bases de cálculo de la cuota de cooperación que corresponda, así como todo aquello que a su derecho convenga.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 709.- Para la realización de la reunión, se citará a los propietarios o poseedores que se beneficien de la obra o servicio en su domicilio, con 2 días hábiles de anticipación por lo menos, así como mediante un edicto publicado en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de circulación estatal. El citatorio señalará la hora, día y lugar de la reunión, así como el asunto a tratar.

La reunión será presidida por la persona que al efecto acredite ser representante del Municipio o del Gobierno del Estado, y se celebrará con los propietarios o poseedores que asistan.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 710.- Para tener derecho a concurrir a las reuniones de propietarios o poseedores beneficiados y participar en ellas con voz y voto, se necesitará, además de exhibir identificación oficial:

I. Tratándose de propietarios, exhibir escritura pública, título, o bien, recibo de pago del impuesto predial del año que transcurra, que acredite como propietario del inmueble;

II. Tratándose de poseedores de inmuebles cuyos propietarios no existan o sean desconocidos, como puede ocurrir tratándose de asentamientos humanos irregulares, ser acompañados por dos testigos que se identifiquen y que constaten dicha posesión; y

III. Tratándose de poseedores cuya posesión se derive de contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio o de cualquier otro acto similar, exhibir el contrato o documento en el que conste ello.

ARTÍCULO 711.- De toda reunión se levantará un acta en la que se asienten los nombres completos de los asistentes que presidieron la reunión, así como los pormenores de la misma, debiéndose adjuntar la lista de asistencia. Acta que se agregará a los estudios técnicos referidos en este Código para efectos de que el Municipio o el Gobierno del Estado emitan su aprobación definitiva, previo dictamen del Consejo Municipal respectivo.

Se deberá entregar copia certificada a quien funja como representante de los beneficiarios para los efectos legales a que haya lugar.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 712.- Cada propietario o poseedor beneficiado representará un voto, aun cuando fuere propietario o poseedor de varios inmuebles dentro de la zona. El poseedor legítimo cuando no se encuentre en alguno de los supuestos previstos en el artículo 699 fracción II de este Código, podrá asistir a las reuniones con voz, pero sin voto.

Los interesados podrán concurrir personalmente o bien por medio de apoderado acreditado por simple carta poder ante dos testigos.

Sección Quinta

Aprobación de los Proyectos de Ejecución de Obras o Servicios

ARTÍCULO 713.- La ejecución de los proyectos de obras o servicios, su precio, contratación, costo, precios unitarios, bases para calcular las cuotas de cooperación y el plazo para su pago, se tendrán por aprobados cuando:

(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
I. No hubiere concurrido ningún propietario o poseedor beneficiados;

II. La mayoría de los que concurran otorguen su consentimiento;

(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)

III. Hubiere oposición de menos del 40% de los propietarios o poseedores beneficiados; y

IV. Habiéndose formulado oposición por la mayoría que establece este Código, no se formalice por escrito oportunamente mediante el recurso que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado o juicio de nulidad contemplado en la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado.

ARTÍCULO 714.- Los contratos para la ejecución de obras y servicios incluirán estipulaciones sobre los precios y bases de liquidación, forma de pago, especificaciones, calidad de materiales, tiempo de ejecución, cláusulas penales para el caso de incumplimiento y garantías que deben otorgar los contratistas.

ARTÍCULO 715.- Las especificaciones de calidad de materiales incluidos en los contratos respectivos, serán acordes con las normas de calidad que deberá señalar el Gobierno del Estado a través de la SOP, o el Municipio.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 716.- El contrato de obras por cooperación será nulo de pleno derecho, en los casos de contubernio o asociación con los contratistas de obras. El texto de este artículo deberá insertarse en los contratos que el Municipio, el Gobierno del Estado o el tercero designado por los anteriores celebren para la ejecución de obras.

Sección Sexta

Verificación y Supervisión

ARTÍCULO 717.- El Gobierno del Estado por conducto de la SOP, o el Municipio correspondiente deberán, mediante residencias de obras, verificar que las obras o servicios por cooperación se ajusten a las normas de calidad que se hubieren establecido.

ARTÍCULO 718.- Cualesquiera que sean los sistemas de contratación y ejecución de las obras o servicios, el Estado o el Municipio, estarán facultados para ejercer sus funciones de auditoría y vigilancia, cuando contribuyan en la erogación del costo de las obras o servicios o garanticen los créditos relativos, así como en los casos en que lo establezcan las bases de emisión de los empréstitos, o los contratos relacionados con el financiamiento respectivo.

Asimismo, los beneficiarios supervisarán la ejecución de los proyectos por conducto del representante que hubieran designado. Esta supervisión incluirá la revisión del manejo de los recursos económicos respectivos.

Las obras o servicios por cooperación podrán ser ejecutados por el Municipio o por el Estado, directamente o a través de la contratación de terceros.

Sección Séptima

Pago y el Sistema de Recaudación

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 719.- El costo de las obras se aplicará equitativamente entre los propietarios o poseedores beneficiados conforme al artículo 699 del presente Código, y entre las autoridades cuando éstas participen con financiamiento, conforme a lo establecido en el estudio técnico correspondiente, aprobado en definitiva por el Gobierno del Estado o por el Municipio.

La aportación definida para cada beneficiario será obligatoria para la totalidad de estos, si el 60 % más uno, manifiestan su conformidad con la obra y con el monto de la cooperación.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 720.- El Estado, los Municipios y, en su caso, la Federación, podrán aportar conjunta o separadamente recursos para la ejecución de las obras o servicios por cooperación, de acuerdo con los convenios que celebren.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 721.- Los beneficiarios otorgarán sus aportaciones conforme a la calendarización aprobada con el proyecto de obra respectivo.

Cuando la ley de ingresos estatal o municipal, según corresponda, ya establezca tarifas para el pago de derechos por la obra o servicio público de que se trate, su época de pago se sujetará a lo previsto en dichos ordenamientos y en las leyes hacendarias aplicables.

Los Municipios o el Estado podrán aceptar la aportación de los beneficiarios mediante materiales de construcción o mano de obra.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 722.- Cada propietario o poseedor beneficiados conforme al artículo 699 del presente Código, cubrirá por cooperación:

I. El costo del pavimento comprendido al frente del predio hasta el eje de la calle, que comprende las obras preparatorias, como movimiento de terracerías, preparación de base y demás obras necesarias;

II. La derrama proporcional al frente del predio por el cubo de la esquina;

III. El costo de la construcción, reposición o reparación de las guarniciones y de las banquetas, en su caso;

IV. El costo de las obras de alumbrado público y electrificación, que se distribuirán entre los predios ubicados en la zona beneficiada, en proporción a los frentes de cada uno;

V. El costo de las obras de agua potable, drenaje, alcantarillado y plantas de tratamiento de aguas residuales, que se distribuirá entre todos los predios ubicados en la zona beneficiada, en proporción a la superficie de cada uno. Se considerará como parte del costo, el precio de relleno, consolidación de las capas y la reposición de pavimentos; y

VI. El costo de obras o servicios de infraestructura y equipamiento urbano que se efectúen bajo el sistema de cooperación.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
Cuando la ley de ingresos estatal o municipal, según corresponda, ya establezca tarifas para el pago de derechos por la obra o servicio público de que se trate, cada propietario o poseedor, según corresponda, deberá realizar el pago a razón de dichas tarifas.

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 723.- Las cuotas que corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por cooperación, tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos como gravámenes reales sobre los inmuebles respectivos, inscribiéndose en el Instituto Registral y Catastral, sin costo alguno y se harán efectivos al vencerse los términos fijados en cada caso.

ARTÍCULO 724.- Cuando los cooperadores no hagan la exhibición oportuna de sus aportaciones, se dará cuenta a las autoridades hacendarias estatales o municipales, solicitando su intervención para que se hagan efectivos los pagos, respecto a los adeudos fiscales.

(REFORMADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
ARTÍCULO 725.- El importe de la cooperación a cargo de cada propietario o poseedor, se cubrirá conforme a la calendarización aprobada. El plazo máximo para cubrir las aportaciones no podrá ser mayor a 5 años. En el caso de los programas federales, los pagos se harán en el año fiscal en que se ejecute la obra salvo convenio expreso que celebren los propietarios o poseedores beneficiados con el Municipio.

Cuando la ley de ingresos estatal o municipal, según corresponda, ya establezca tarifas para el pago de derechos por la obra o servicio público de que se trate, su época de pago se realizará conforme a lo señalado en el artículo 721 párrafo segundo de este Código.

ARTÍCULO 726.- Los pagos se efectuarán ante la Tesorería Municipal o su equivalente o la Secretaría de Finanzas del Estado. Las aportaciones se cubrirán a partir de que hubieran iniciado la obra correspondiente.

ARTÍCULO 727.- El Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Finanzas, o los Municipios, a través de las tesorerías municipales, notificará al cooperador una resolución en la cual se establecerá el monto, forma de pago; así como el plazo señalado para tal efecto.

Si el beneficiario no cumple con las aportaciones en tiempo y forma, la Secretaría de Finanzas o las tesorerías municipales podrán otorgarle convenio para el pago en parcialidades. La falta de pago de tres mensualidades consecutivas, hará exigible la totalidad del crédito fiscal.

ARTÍCULO 728.- Los cooperadores que cubran la totalidad de los saldos a su cargo dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la cuota, gozarán sobre el importe de una bonificación de cuando menos el 10%.

ARTÍCULO 729.- Las demoras en los pagos de las cuotas por cooperación generarán actualización, recargos, multas y gastos de cobranza y ejecución, en los términos establecidos en la legislación fiscal aplicable.

ARTÍCULO 730.- El producto de las recaudaciones generadas por las aportaciones de los beneficiarios, serán puestas a disposición del Municipio o del Gobierno del Estado de conformidad con el convenio de coordinación celebrado entre estos a efecto de que recupere el financiamiento.

ARTÍCULO 731.- El Municipio o el Gobierno del Estado podrán estipular como garantía en los contratos que otorguen para la construcción de las obras o servicios que la recaudación de las cooperaciones sea dada en fideicomiso a una institución de crédito; pero el otorgamiento de esta garantía será incompatible con el aval de Gobierno del Estado o de los Municipios.

ARTÍCULO 732.- El Municipio o el Gobierno del Estado, actuando de acuerdo con las facultades que le otorga el presente Código, determinará en la aprobación definitiva del dictamen emitido por el consejo, la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en este ordenamiento, corresponda a cada cooperador.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)

Cuando la ley de ingresos estatal o municipal, según corresponda, ya establezca tarifas para el pago de derechos por la obra o servicio público de que se trate, las cantidades líquidas que deberá pagar cada cooperador serán determinadas por las instancias facultadas por dichos ordenamientos y las leyes hacendarias aplicables.

ARTÍCULO 733.- El Municipio o la Secretaría de Finanzas del Estado, notificarán al cooperador el importe de la cuota a su cargo, mediante un instructivo que expresará:

(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
I. Nombre del propietario o poseedor;

II. Ubicación del inmueble o inmuebles;

III. Cuando se trate de obras de pavimentación se incluirá la extensión del frente de la propiedad; del ancho de la calle; superficie sobre la cual deberá pagarse; cuota por metro cuadrado y participación de la derrama por el cubo en la esquina, así como el cargo por guarniciones y banquetas, en su caso;

IV. Tratándose de obras de electrificación general y de alumbrado público, se precisará la extensión del frente de la propiedad;

V. En caso de obras de agua potable, alcantarillado y drenaje, la superficie total de cada predio beneficiado por metro lineal;

VI. El importe líquido total de la cooperación;

VII. El importe de cada pago mensual;

VIII. La fecha de iniciación de los pagos; y

IX. El apercibimiento de que en caso de no cubrirse en tiempo y forma las cuotas por cooperación, se llevará a cabo el procedimiento administrativo de ejecución.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023)
Los notarios públicos, el Registro Público y las autoridades catastrales no darán trámite a operaciones de transmisión de dominio de un inmueble cuando no se esté al corriente en el pago de los derechos que correspondan por el sistema de cooperación.

Sección Octava

Cooperación Intermunicipal

ARTÍCULO 734.- Cuando las obras y servicios a que hace referencia el presente Código se encuentren ubicadas entre dos o más Municipios, se tomará en cuenta lo dispuesto en el convenio de creación de la zona conurbada y metropolitana, con el objeto de elaborar la iniciativa correspondiente y comenzar los trámites referentes a la planeación y ejecución de las obras y servicios.

Así mismo, al tratarse de Municipios que integren una zona concurrente y a falta de una disposición específica, corresponderá a cualquiera de los involucrados emprender las acciones tendentes a gestionar la planeación y ejecución de las obras proyectadas.

Los Municipios deberán suscribir previamente un convenio de coordinación para establecer los derechos y obligaciones a los que se sujetarán; lo anterior en observancia de lo dispuesto en la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

Finalmente, los Municipios interesados, podrán emprender los trámites iniciales aludidos de forma simultánea y concurrente con la posibilidad de derivar la misma al Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 735.- Los estudios técnicos y dictámenes sobre la conveniencia de llevar a cabo las obras intermunicipales con la cooperación económica de los particulares beneficiados, deberán ser formulados a prevención por cualquiera de los Municipios, y sujetarse los mismos a la consideración de los mismos y, en su caso, del Gobierno del Estado, para los efectos de la aprobación definitiva.

ARTÍCULO 736.- En caso de oposición por los propietarios o poseedores avecindados en la jurisdicción territorial de uno de los Municipios involucrados, deberá tramitarse el recurso de impugnación que sea procedente.

ARTÍCULO 737.- Corresponderá a cada Municipio realizar los concursos tendentes a la contratación de las obras o servicios, la contratación misma, así como la ejecución y vigilancia de las obras intermunicipales. En caso de controversia, el Gobierno del Estado deberá llevar a cabo dichas actividades.

Cada Municipio conservará su derecho de auditar y vigilar la parte de obra que se localice dentro de su demarcación territorial, respetando los límites fronterizos con los Municipios circunvecinos, sin menoscabo de las actividades emprendidas por el gobierno estatal.

ARTÍCULO 738.- Las garantías que otorguen los contratistas, quedarán a cargo de los distintos Municipios, en forma proporcional y mancomunada según la derrama del costo de las obras o servicios, en función de su localización.

ARTÍCULO 739.- Las bases para el señalamiento de las cuotas de cooperación y su recaudación, serán aplicables en todo lo conducente, estableciéndose la solidaridad activa en los créditos fiscales por cooperación, respecto de las autoridades hacendarías de los distintos Municipios.

ARTÍCULO 740.- Las autoridades hacendarías municipales podrán llevar a cabo las operaciones de recaudación y demás procedimientos conducentes para la obtención de los créditos fiscales por cooperación, sin perjuicio de los ajustes internos y liquidaciones entre las propias autoridades hacendarías involucradas.

CAPÍTULO III

Sistema de Imposición

Sección Primera

Elementos de las Contribuciones de Mejoras Realizadas bajo el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 741.- El objeto de las contribuciones de mejora bajo el sistema de plusvalía, lo constituye el aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por las siguientes obras públicas:

I. La apertura y ampliación de carreteras, avenidas, calles y caminos especificados en los planes y programas de desarrollo urbano, cuyo nivel de servicio sea municipal, estatal o regional; y

II. La construcción de equipamiento urbano para servicios públicos, tales como: escuelas, hospitales, mercados, campos deportivos y terminales de vías de comunicación, parques industriales y tecnológicos cuyo nivel de servicio sea municipal, estatal o regional; así como aquellas otras obras que sean consideradas como estratégicas por el Consejo Estatal.

Lo anterior por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores. La contribución por mejoría específica se causa objetivamente sobre el predio y, en consecuencia, sigue la suerte de este, que responde preferentemente por el crédito fiscal cualquiera que sea el propietario o poseedor sucesivo, al momento de que se causa dicha contribución.

Sección Segunda

Sujetos

ARTÍCULO 742.- Son sujetos de esta contribución:

I. Los propietarios o poseedores de los predios comprendidos en la zona beneficiada por las obras;

II. Los poseedores de dichos predios, en los siguientes casos:

a) Cuando el predio no tenga propietario, este sea desconocido, o exista controversia judicial acerca de la persona que tenga tal carácter;

b) Cuando reciban la posesión con motivo de un contrato que en lo futuro obligue al propietario a transmitirle la propiedad del inmueble; y

c) Los promitentes compradores;

III. La Institución fiduciaria en el caso de inmuebles sujetos a fideicomiso, con cargo a la persona que al ejecutarse el fideicomiso quede como propietaria del inmueble; y

IV. Cuando sean personas distintas el propietario de la tierra y el de las construcciones, estas recaerán sobre el primero con responsabilidad directa y sobre el segundo con responsabilidad solidaria

ARTÍCULO 743.- Si el predio estuviere constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, ya sea dividido en pisos, departamentos, locales o viviendas, el importe de las contribuciones de mejoras que corresponda a cada propietario, se determinará dividiendo la cantidad que deba pagarse por todo el predio entre la superficie cubierta de construcción que resulte de sumar la de todos los pisos, exceptuando la que se destine a servicios de uso común, y el cociente así obtenido se multiplicará por el número de metros que corresponda al piso, departamento, local o vivienda de que se trate; una vez realizada esta operación, se deberá sujetar a las normas para la individualización tanto del sistema de plusvalía como para el de cooperación, o de ambos.

Sección Tercera

Base Gravable

ARTÍCULO 744.- La base de las contribuciones de mejora bajo el sistema de plusvalía, atiende a la superficie del predio beneficiada por la obra pública.

ARTÍCULO 745.- Para calcular la contribución por mejoría específica se requiere determinar primeramente su área de imposición atendiendo a los siguientes factores:

I. Las características, magnitud e importancia de la obra; y

II. La estimación de los beneficios que se derivan de la obra, y de los que se traduzcan en forma de aumento de valor de los predios de la zona o zonas que abarque, considerando las condiciones previas y posteriores a la ejecución de la obra, así como el alcance o extensión de los beneficios o aumentos de valor para los predios colindantes o próximos a dicha obra.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 746.- Las contribuciones de mejoras bajo el sistema de plusvalía, tendrán carácter objetivo y afectarán a todos los inmuebles comprendidos dentro de la zona general de beneficio por una obra, la cual será determinada por el Consejo Estatal, como resultado de los proyectos y estudios técnicos siguientes, los cuales serán elaborados por la SOP en coordinación con la SEPLADE y el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de obras con aportación estatal y municipal, y por el Municipio cuando el recurso sea únicamente municipal:

I. Proyecto ejecutivo de obra, el cual deberá contener los estudios arquitectónicos y de ingeniería definitivos que permitan garantizar que sea ejecutable las obras, mismos que tenderán al equilibrio sostenido del medio;

II. Padrón de beneficiarios con la obra;

III. Se requerirá la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal;

IV. Superficie, descripción y clasificación de la zona general de beneficio en las secciones según los diversos grados de beneficio de la obra; y

V. Estudio de derrama e importe derramable de la obra el cual se integra por los siguientes conceptos:

a) Costo de la obra. El cual se compone, del costo de los proyectos, estudios, supervisión, control de calidad y ejecución de la obra;

b) Monto de las indemnizaciones por expropiación o el pago por la liberación convencional por el derecho de vía, en su caso;

c) Importe de las aportaciones públicas o privadas existentes para la obra, que para los efectos del importe derramable se disminuirá del monto de la suma de los dos conceptos anteriores;

d) Importe de los intereses y comisiones en el supuesto de existir créditos o empréstitos contratados para sufragar el costo de la obra. Dicho costo financiero solo se calculará del importe que resulte de la disminución de las aportaciones obtenidas en los términos del inciso anterior; e

e) Importe por concepto de dirección, vigilancia, supervisión, control y administración el cual podrá ser hasta de un 10 % del costo total de las obras que se realicen, porcentaje que se reducirá proporcionalmente en su caso, de acuerdo con la magnitud y el número obras.

ARTÍCULO 747.- La zona general de beneficio consistirá en un área envolvente de la obra, dividida en las secciones determinadas en el dictamen, medida a partir de los paramentos o límite exterior de la misma. Cuando en una obra exista un impedimento legal o natural para que la zona general de beneficio envuelva toda la obra, la misma únicamente comprenderá la superficie sin el impedimento.

ARTÍCULO 748.- Una vez aprobado el dictamen que contenga la zona de beneficio y el importe que se pretende derramar con el fin de determinar la cuota definitiva de acuerdo al procedimiento establecido, por parte del Consejo Estatal, su presidente remitirá al Congreso del Estado para su análisis, autorización y publicación.

Sección Cuarta

Cuota e Individualización de la Contribución de Mejora por el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 749.- La cuota de las contribuciones de mejora bajo el sistema de plusvalía, atiende a los importes a pagar por metro cuadrado, por cada sección o secciones de beneficio en que se encuentre enclavado el inmueble o predio beneficiado.

ARTÍCULO 750.- Para lograr una derrama proporcional y equitativa de las contribuciones de mejora que se generen por obras ejecutadas bajo el sistema de plusvalía, se deberá considerar:

I. La superficie beneficiada de cada predio, por unidad de metro cuadrado;

II. Las secciones en que se divida la zona general de beneficio, según los distintos grados del mismo;

III. La distancia del predio al paramento de la obra, considerando que el beneficio será tanto más elevado, en la medida en que sea menor la distancia del predio de que se trate, al paramento de la obra;

IV. Las características técnicas y costo de la obra pública; y

V. Los deméritos que afecten a los predios ubicados en la zona general de beneficio.

ARTÍCULO 751.- La zona general de beneficio de las obras realizadas bajo el sistema de plusvalía, tendrán una profundidad y se seccionará en los términos siguientes:

I. Para las obras indicadas en la fracción I del artículo 674:

a) Vialidades primarias o arterias de gran volumen, tendrán una zona general de beneficio de 1500 metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones;

b) Vialidades secundarias o colectoras, tendrán una zona general de beneficio de 150 metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones;

c) Vialidades terciarias o locales, tendrán una zona general de beneficio de 50 metros lineales de profundidad, contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en cuatro secciones; y

d) Vialidades regionales o de acceso controlado: Las que se ejecuten y que puedan ser utilizadas por los inmuebles que estén ubicados en su zona general de beneficio, se podrán derramar siempre y cuando se lleve a cabo un programa de desarrollo urbano de la zona y tenga los accesos controlados necesarios para que hagan posible su uso y disfrute. Estas obras tendrán una zona general de beneficio de 1500 metros lineales de profundidad contados a partir del paramento de la misma, la cual se dividirá hasta en quince secciones.

II. Las obras de reposición y mejoramiento de las vías públicas existentes, cuando haya concluido su vida útil, tendrán las secciones que corresponda a la clasificación comprendida en las fracciones que anteceden.

Los trabajos de mantenimiento en ningún caso podrán ser considerados como materia de este Código.

ARTÍCULO 752.- Se considerará como vida útil de las obras de urbanización para efectos de reposición, la siguiente:

I. 20 años en tubería para agua de asbesto de cemento;

II. 15 años en tubería de drenaje de barro;

III. 10 años en tubería de drenaje de concreto;

IV. 15 años en pavimento de concreto hidráulico;

V. 8 años en pavimento de concreto asfáltico;

VI. 10 años en banquetas y guarniciones en concreto;

VII. 10 años en alumbrado público;

VIII. 20 años en electrificación;

IX. 25 años en tubería para agua potable de PVC;

X. 25 años en tubería para alcantarillado sanitario de PVC;

XI. 25 años en tubería para alcantarillado pluvial de PVC o de Otro material; y

XII. 15 años en tomas y descargas de agua potable y alcantarillado sanitario, independientemente de los materiales que estén instalados.

Aunado a lo anterior, deberá observarse el tipo de material, su estado de conservación y vida útil.

ARTÍCULO 753.- La cuota para cada sección de beneficio se calculará de la siguiente manera:

I. La primera sección de beneficio será la colindante con el paramento de la obra y la decimoquinta será la más alejada;

II. El importe derramable de la obra a que se refiere el artículo 735 de este Código, se divide entre una constante de 120 para obtener un factor; el cual se obtienen de la suma de los números ordinales de las 15 secciones, en que se divida la zona general de beneficio;

III. Cuando la zona de beneficio sea divida en menos secciones, la constante se obtendrá de la suma de los números ordinales de cada una de las secciones de beneficio que se definan. Como es el caso que describe la fracción VI de este artículo;

IV. El factor resultante se aplicará en los siguientes términos: a efecto de obtener el importe de la primera sección se deberá de multiplicar el factor por 15; para la segunda sección se deberá multiplicar el factor por catorce, y así sucesivamente hasta llegar a la sección 151 la cual se deberá multiplicar por uno. Cuando el número de secciones sea menor se aplicará el mismo procedimiento;

V. El importe por sección provisional se dividirá entre la superficie geométrica total que le corresponda a la sección;

Cuota provisional de beneficio por sección =

[N. DE E. VÉASE FÓRMULA EN EL P.O. DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022, PÁGINA 146.]

Donde:

id = importe derramable;

is = importe de sección;

sgs = superficie geométrica de la sección;

120 = (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15);

15 Para la primera sección, 14, para la segunda y así sucesivamente hasta 1 para la sección 15;

VI. La cuota provisional se multiplicará por la superficie real beneficiada de cada sección que resulte una vez aplicados los deméritos que en su caso procedan;

VII. El importe provisional de la suma de derrama de todas las secciones, si no es igual al importe derramable, la diferencia se aplicará con el mismo procedimiento hasta que no exista diferencia positiva;

VIII. Todas las cuotas provisionales que resulten de aplicar el método anterior, se sumarán por su correspondiente sección, para determinar la cuota definitiva; y

IX. La cuota definitiva se obtendrá del importe derramable cuantificado al final de la construcción de la obra y una vez obtenida la superficie real de beneficio. La cual resulta de restarle a la superficie geométrica la superficie de los deméritos que hace referencia este Código.

ARTÍCULO 754.- Para determinar la cantidad líquida que corresponda a cada predio, deberá multiplicarse la superficie beneficiada por la cuota o cuotas que por

metro cuadrado corresponda, según las diversas secciones de beneficio que se establecen en el artículo anterior.

ARTÍCULO 755.- Se consideran deméritos que disminuyen el grado de beneficio que recibe un predio enclavado en la zona general de beneficio:

I. Que el inmueble beneficiado no tenga acceso directo a la obra por existir taludes o desniveles mayores a tres metros en todo su frente, que origine la necesidad de hacer trabajos para lograr el acceso. En este supuesto el predio tendrá un demérito del 50%;

II. Que el inmueble beneficiado tenga pendientes topográficas que hagan difícil su desarrollo. En este caso el predio tendrá los siguientes deméritos:

a) El 10% para los que presenten pendientes entre el 15 y el 35 %; y

b) El 30% para los que presenten pendientes superiores al 35 %;

III. Que el inmueble haya sido afectado para la liberación del derecho de vía de la obra y resulte una superficie no afectada con una profundidad menor a veinte metros. En este supuesto el predio tendrá un demérito del 80 %;

IV. Que el inmueble beneficiado tenga un uso habitacional y tenga una superficie no mayor de seiscientos metros cuadrados. En este caso el demérito será del 50%; y

V. Cuando exista entre el inmueble y el paramento de la obra obstáculos físicos, tales como derecho de vía del ferrocarril, drenes, canales, arroyos u otros conceptos similares, el demérito será del 25%.

Los deméritos aplicables a los predios se determinan al momento de elaborarse el padrón de beneficiados con la obra, aplicándose a la superficie beneficiada de los inmuebles en la proporción antes establecida, para que sean tomados en cuenta en el estudio de derrama; logrando con ello, su incorporación en la conformación de las cuotas de las secciones de beneficio.

No se aplicarán los deméritos del presente artículo, cuando se trate de obras en donde el cálculo de las contribuciones de mejoras se realice bajo el sistema de cooperación.

Sección Quinta

Bases para el Pago y Recaudación de la Contribución de Mejora bajo el Sistema de Plusvalía

(REFORMADO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
ARTÍCULO 756.- La operación de cálculo para la individualización de la contribución, le corresponderá hacerla a la SOP en coordinación con la SEPLADE y el Instituto Registral y Catastral junto con las autoridades fiscales estatales y municipales competentes.

ARTÍCULO 757.- Cuando las áreas de las zonas generales de beneficio de 2 o más obras, coincidan total o parcialmente, tanto en lo físico como en el plazo de recuperación, tendrá preferencia en el cobro del crédito que se finque primero; la siguiente podrá ser recuperada una vez que se cubra el primer crédito fiscal fincado. En este supuesto no transcurrirá el plazo de caducidad o prescripción del segundo crédito fiscal. De igual forma respecto de este último crédito no se generarán recargos hasta que se empiece a cubrir el mismo.

ARTÍCULO 758.- Una vez individualizada la contribución de mejora la autoridad fiscal competente notificará al causante la cuantificación y liquidación de la contribución mediante un instructivo en el que se exprese:

I. Nombre del causante;

II. Domicilio del causante;

III. Clave catastral del predio, ubicación o domicilio, número de lote o fracción y manzana del predio;

IV. Superficie beneficiada por cada sección según sea el caso y distancia al eje de la obra;

V. Cuotas por metro cuadrado por cada sección de beneficio;

VI. El importe líquido total de la contribución;

VII. El importe mensual y el número de mensualidades en que deberá de cubrirse la contribución; y

VIII. El apercibimiento de que, en caso de no cubrirse la contribución por mejora, se llevará a cabo el procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo el pago.

ARTÍCULO 759.- Respecto del periodo de pago, los pagos de la contribución de mejoras bajo el sistema de plusvalía serán cubiertas en el número de exhibiciones que señale el decreto legislativo emitido, las cuales podrán ser hasta en 60

exhibiciones, y el primer pago mensual deberá efectuarse dentro de los 15 días siguientes al de la fecha de notificación.

ARTÍCULO 760.- Los causantes podrán pagar voluntariamente en especie el crédito determinado a su cargo en caso de que el estudio socioeconómico determine la imposibilidad de pagar en efectivo, cediendo al Municipio una porción del predio señalado, de acuerdo a los estudios técnicos realizados para determinar el incremento de su valor. Así mismo, el estudio socioeconómico podrá determinar la no exigibilidad de pago.

El propietario del predio deberá tramitar y obtener la autorización de subdivisión correspondiente, misma que será expedida por el Municipio. Respecto a los gastos de escrituración serán a cargo del propietario del predio.

Sección Sexta

Excedentes en la Recaudación de la Derrama

ARTÍCULO 761.- Si al terminarse las obras resultan excedentes en la recaudación de la derrama, se hará a cada causante una bonificación proporcional al monto de su contribución.

Esta bonificación se comunicará al causante personalmente para que, en un término de 15 días naturales, tramite la devolución correspondiente. Si no realiza el trámite, las bonificaciones respectivas se aplicarán a obras públicas proyectadas por el Estado, de beneficio común.

ARTÍCULO 762.- Los causantes que renuncien a los plazos fijados en su liquidación para el pago de la contribución, cubriéndolo de contado, tendrán derecho a una bonificación equivalente a la parte proporcional que pudiera corresponderles en el financiamiento de la obra.

ARTÍCULO 763.- Cuando no se pague la contribución por plusvalía dentro del término o en la fecha que sea exigible, se hará efectivo por medio del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado de Aguascalientes, causándose los recargos correspondientes en términos de las disposiciones de dicho Código.

Sección Séptima

Exenciones

ARTÍCULO 764.- Se entienden por exenciones del pago de las contribuciones de mejora bajo el sistema de plusvalía, las dependencias de la Federación, del Estado y los Municipios.

El Gobierno del Estado y el Municipio, cuando lo estimen procedente, podrán eximir mediante subsidios el pago de las contribuciones de mejoras por las obras realizadas bajo los sistemas de plusvalía y cooperación, a los organismos descentralizados o a las Instituciones de asistencia pública o privada, así como a las que realicen actividades educativas o culturales, o tiendan a la protección de la población más vulnerable del Municipio de Aguascalientes.

ARTÍCULO 765.- Tratándose de extrema pobreza, por incapacidad física, temporal o permanente, así como de pensionados y jubilados beneficiados por obras de urbanización, determinada mediante verificación y estudio socioeconómico que se haga al respecto, el Gobierno del Estado o los Municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia podrán congelar el cobro de los adeudos, por contribuciones de mejora por el sistema de plusvalía en la medida que resulte necesario. El cobro se hará efectivo cuando se transmita la propiedad a terceros, ya sea por herencia o por cualquier otro concepto, sin que exista la posibilidad de caducidad y prescripción respecto de las citadas contribuciones por mejoras.

ARTÍCULO 766.- La autoridad fiscal estatal o municipal formulará la liquidación de la contribución sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad, para cada causante en particular, de acuerdo con el proyecto aprobado por el Decreto Legislativo que aplica la contribución.

Sección Octava

Decreto Legislativo

ARTÍCULO 767.- El Decreto Legislativo será publicado en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de mayor circulación del Municipio en que se pretenda realizar la obra, y deberá contener lo siguiente:

I. Antecedentes o parte considerativa o justificación de la obra;

II. Descripción de la obra a ejecutarse;

III. Superficie y descripción de la zona general de beneficio y su clasificación de las secciones según los diversos grados de beneficio de la obra;

IV. Importe derramable de la obra y su integración;

V. Cuotas por metro cuadrado de cada una de las secciones de la zona general de beneficio;

VI. Monto total de la contribución de mejora por el sistema de plusvalía;

VII. Número de mensualidades para cubrir la contribución de mejora; y

VIII. Procedimiento para participación ciudadana.

La contribución se causará al día siguiente de la publicación de este Decreto.

ARTÍCULO 768.- Previa a su publicación, la declaratoria de que se trata se hará del conocimiento del Municipio donde se vaya a realizar la obra sujeta al sistema de plusvalía, en sesión formal de Cabildo.

ARTÍCULO 769.- Podrá el Municipio convenir que el Gobierno del Estado se haga cargo en forma temporal de las funciones relacionadas con la administración de los recursos obtenidos por el sistema de plusvalía.

El Estado podrá hacerse cargo en forma temporal de las funciones, servicios y la administración, destinando los recursos económicos, técnicos y humanos necesarios para la realización de la encomienda, en el entendido que de la derrama de las obras bajo el sistema de plusvalía se creará un fondo revolvente que se reinvertirá en obras de urbanización en beneficio del Municipio, para implementar el desarrollo del mismo.

ARTÍCULO 770.- La contribución por mejoría específica de las obras realizadas bajo el sistema de plusvalía tiene la naturaleza de créditos fiscales y se destinarán para recuperar el pago efectuado o a efectuarse de los conceptos que integran el importe derramable de la obra.

ARTÍCULO 771.- Al proponerse la derrama por las contribuciones bajo el sistema de plusvalía sobre los inmuebles ubicados en la zona general de beneficio, se deberá tomar en consideración que el importe derramable de la obra es el límite de la recaudación total de las contribuciones de mejoras.

ARTÍCULO 772.- El procedimiento a seguir para las obras que se lleven a cabo por el sistema de plusvalía será el siguiente:

I. Se realizarán los estudios técnicos y los proyectos ejecutivos para llevar a cabo la ejecución de la obra, sometiéndose a las autorizaciones que correspondan;

II. En caso de ser necesario, se deberá liberar la zona de trabajo de la obra;

III. Se podrá iniciar la ejecución de la obra;

IV. Realizar los estudios catastrales de la zona general de beneficio de la obra, definir el padrón de beneficiados y determinar la derrama posible o estimada;

V. Publicar el decreto legislativo;

VI. Concluir la ejecución de la obra, realizar el o los finiquitos correspondientes y determinar los montos finales de la derrama; y

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VII. Notificar formalmente la contribución de mejora por el sistema de plusvalía a cada beneficiado o, en términos del procedimiento de participación ciudadana a que se refiere el artículo siguiente, cuando se desconozca el domicilio del propietario.

ARTÍCULO 773.- El dictamen que emita el Consejo Estatal deberá contener un procedimiento de participación ciudadana que se integrará con los siguientes actos:

I. La notificación personal a cada beneficiado, para que asista a la junta de vecinos que se programe, donde se le expondrá la información técnica, financiera y de derrama de la obra;

II. En el acto de notificación, se entregará a cada beneficiado un instructivo donde se proyecte el importe de la contribución de mejora por el sistema de plusvalía a su cargo y los datos que sirvieron de base para su cálculo; y

III. De la junta de vecinos se dejará constancia de la asistencia, los cuestionamientos de quienes comparecieron y de las respuestas de los funcionarios.

En el supuesto de que el predio beneficiado se encuentre baldío o abandonado y se desconozca el domicilio del propietario, se levantará acta circunstanciada. Las notificaciones se harán por edicto publicado por una vez en el Periódico Oficial del Estado y en un periódico de mayor circulación en el lugar en que vaya a realizarse la obra. Se entiende que el domicilio de una persona se ignora, cuando no lo hubiere manifestado a la Oficina Catastral Municipal, y esta haya informado en ese sentido.

Sección Novena

Expropiaciones y Liberación del Derecho de Vía Requerida en el Sistema de Plusvalía

ARTÍCULO 774.- Al ser aprobada una obra cuya ejecución requiera la expropiación de bienes de propiedad privada, el Consejo Estatal o la SOP, deberán solicitar al Titular del Ejecutivo Estatal la expropiación del inmueble correspondiente con base en el procedimiento de la ley en la materia.

ARTÍCULO 775.- Las obras públicas que se realizan bajo el sistema de plusvalía son de utilidad pública, y el acuerdo expropiatorio se deberá limitar a los predios o fracciones que sean indispensables para la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 776.- En la indemnización por expropiación o importe por la liberación convencional del derecho de vía, operará la compensación del crédito fiscal originado por la contribución de mejora por el sistema de plusvalía, hasta la coincidencia con el crédito a favor del causante.

ARTÍCULO 777.- La liberación del derecho de vía mediante convenio pactado con el propietario afectado, será de acuerdo al valor que determine la autoridad competente en materia catastral.

Sección Décima

Aplicación de los Recursos Obtenidos por el Sistema de Imposición por Plusvalía

ARTÍCULO 778.- Los ingresos obtenidos por concepto de contribución por el sistema de plusvalía, podrán destinarse a:

I. Pago de liberación de derecho de vía a los propietarios de los inmuebles afectados;

II. Pago de indemnizaciones por predios expropiados para la ejecución de la obra y en el pago del costo de la misma, incluyéndose gastos e intereses relativos a la obtención de créditos;

III. Para la elaboración de planes y programas estatales y municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, infraestructura y vivienda;

IV. Construcción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo deteriorado, incompleto o inadecuado;

V. Ejecución de proyectos y obra de recreación, parques, zonas verdes, expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano;

VI. Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística;

VII. Fomento de la recreación cultural y mantenimiento del patrimonio cultural de los Municipios y del Estado; y

VIII. Todas aquellas acciones de urbanización o edificación previstas en los programas aplicables de desarrollo urbano de los centros de población que incluyan acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

CONCESIONES

CAPÍTULO I

OBJETO Y SUJETOS DE LAS CONCESIONES

ARTÍCULO 779.- La prestación de los servicios públicos corresponden al Gobierno del Estado o a los Municipios, así como también compete a estos el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes que integran el patrimonio estatal o municipal, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, sin perjuicio de encomendar, mediante concesión limitada y temporal que se otorgue al efecto, esa prestación o uso, aprovechamiento o explotación, a quienes reúnan los requisitos establecidos por este Código y otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 780.- Cuando a juicio del Municipio sea necesario, podrán celebrarse convenios con el Estado para que este, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo de forma temporal de algún servicio que le corresponda prestar al Municipio, o bien se preste o ejerza coordinadamente por el Estado y el propio Municipio. En estos supuestos, el Estado no podrá concesionar o contratar el servicio con particulares salvo que se cuente con el consentimiento del Municipio de que se trate, caso en el cual el Municipio deberá respetar el plazo, términos y condiciones del contrato o concesión que sea otorgada por el Estado.

ARTÍCULO 781.- Los sujetos de las concesiones serán la autoridad concedente, el concesionario y los usuarios.

ARTÍCULO 782.- Se podrá concesionar la prestación de un servicio público siempre y cuando los concesionarios garanticen condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione la autoridad.

Los servicios concesionados estarán en todo tiempo sujetos a la ley especial de la materia, así como las bases y obligaciones que se fijen al concesionario en el propio título de la concesión y, de manera supletoria, o a falta de ley especial de la materia al presente Código, la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Aguascalientes y los reglamentos respectivos.

Tratándose de servicios públicos municipales en primer término, se aplicará supletoriamente la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 783.- Las autoridades concedentes podrán otorgar a los particulares derechos de uso, explotación o aprovechamiento sobre los inmuebles que integran el patrimonio estatal o municipal, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones sobre los inmuebles señalados.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
Para efectos de los proyectos de infraestructura vial y carretera, la concesión administrativa se entenderá como el acto Proyecto por el cual el Estado habilita a una persona física o moral para desarrollar, Proyecto, operar, mantener o explotar infraestructura pública de transporte.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
La concesión constituye un acto habilitante de derechos cuyo otorgamiento no implica necesariamente la disponibilidad inmediata del derecho de vía requerido para el Proyecto.

(REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
Tratándose de carreteras, puentes, derecho de vía, la construcción y explotación de carreteras de competencia estatal y otros bienes susceptibles de concesionarse conforme a este Código, pero no regulados por la Ley de Bienes para el Estado de Aguascalientes, los derechos de uso, aprovechamiento o explotación se sujetarán, exclusivamente, a lo previsto en el presente Código y en los reglamentos y las concesiones respectivas.

CAPÍTULO II

Normas Generales que Regulan a las Concesiones

ARTÍCULO 784.- Los títulos de concesión contendrán, como mínimo, lo siguiente:

I. Objeto;

II. Obligaciones a cargo de la concesionaria;

III. Los términos y condiciones para la prestación del servicio;

IV. Vigencia;

V. Procedimiento que le dio origen;

VI. Causales de revocación; y

VII. Sanciones por incumplimiento.

(REFORMADO, P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
Tratándose de carreteras, puentes y otros bienes susceptibles de concesionarse conforme a este Código, la concesión podrá otorgarse respecto de la totalidad de la obra o por uno o varios tramos, y el título de concesión respectivo establecerá si la liberación total del derecho de vía quedará a cargo y bajo la responsabilidad exclusiva del concesionario. En estos casos, el inicio de la explotación de la carretera o del tramo concesionado quedará condicionado a que el concesionario haya liberado y acreditado ante la autoridad competente el cien por ciento del derecho de vía correspondiente al tramo concesionado.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO CON SUS FRACCIONES], P.O. 25 DE MARZO DE 2026)
Cuando el proyecto requiera derecho de vía, el título de concesión deberá establecer:

I. Las condiciones para la liberación del derecho de vía.

II. Los procedimientos de adquisición o negociación de predios.

III. Los plazos para la integración del derecho de vía.

IV. Las restricciones para el inicio de obras cuando el derecho de vía no esté disponible.

ARTÍCULO 785.- Para el otorgamiento de concesiones, y en su caso, para la prórroga de su plazo, el Gobierno del Estado o el Municipio tomarán en cuenta los siguientes elementos:

I. Que los solicitantes reúnan los requisitos previstos por las leyes y reglamentos específicos, cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesionarse;

II. Que los solicitantes cuenten y acrediten a juicio del Gobierno del Estado o el Municipio, su capacidad técnica, operativa y financiera que contemplen las leyes y reglamentos a que se refiere la fracción anterior;

III. El monto de la inversión que el solicitante pretenda aplicar;

IV. El plazo de amortización de la inversión a realizar;

V. El beneficio social y económico que signifique;

VI. La necesidad del uso, aprovechamiento o explotación de la actividad o del servicio a concesionar;

VII. El cumplimiento por el concesionario de las obligaciones a su cargo, en caso de solicitud de prórroga; y

VIII. La reinversión que se proyecte para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

ARTÍCULO 786.- En materia de concesiones para la prestación de servicios públicos o uso, aprovechamiento o explotación de bienes de su propiedad, el Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, estarán facultados para:

I. Normar el funcionamiento a que se sujetará la prestación del servicio, así como el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes concesionados;

II. Fijar en los títulos de concesión las tarifas correspondientes, o las bases para determinarlas, y las reglas para ajustarlas periódicamente conforme a la inflación, vigilar su cumplimiento, así como para incrementarlas en términos reales cuando se justifique;

III. Fijar y modificar, conforme a las leyes y reglamentos aplicables y a las bases de la concesión respectiva, las contraprestaciones económicas que se establezcan a favor del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, por la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de sus bienes, con excepción de los derechos que se causen de acuerdo a las mismas leyes;

IV. Ocupar temporalmente el servicio público e intervenir en su administración, en los casos en que el concesionario lo interrumpa o suspenda, se niegue a seguir prestándolo o no lo preste conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como a las propias bases de la concesión, sin perjuicio de adoptar la medida que proceda en los términos del presente Código;

V. Utilizar la fuerza pública en los casos en que el concesionario oponga resistencia a la medida de interés público;

VI. Recibir y controlar el pago oportuno de las obligaciones económicas a cargo del concesionario y a favor del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, conforme a las bases de la concesión;

VII. Autorizar los estudios y proyectos relativos a las obras e instalaciones que deba construir el concesionario y supervisar técnicamente su ejercicio o remodelación;

VIII. Vigilar que la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, se realice conforme a las leyes, reglamentos y bases de la concesión;

IX. Determinar la revocación de las concesiones en los supuestos establecidos en este Código, en las demás leyes y reglamentos aplicables y en las propias bases de la concesión; llevar a cabo la reversión que en su caso proceda; declarar la extinción de una concesión y expedir la declaratoria administrativa de rescate de una concesión;

X. Establecer en los títulos de concesión las fórmulas para determinar las indemnizaciones, compensaciones o garantías que correspondan a los concesionarios y sus financiadores por las inversiones realizadas y no recuperadas, particularmente en caso de extinción anticipada de la concesión, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, resulten procedentes;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XI. Autorizar reprogramación de obras, trabajos y otras obligaciones cuando medie causa justificada;

(REFORMADA [N. DE E. ADICIONADA], P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XII. Autorizar la ampliación del objeto de los títulos de concesión para la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de caminos y puentes de jurisdicción estatal, para incluir dentro del mismo la construcción de carriles adicionales en la vía concesionada y la construcción de nuevos tramos carreteros que conecten directa o indirectamente con la vía concesionada, siempre y cuando la referida ampliación sea técnica y financieramente viable; y

(ADICIONADA [N. DE E. REUBICADA ANTES FRACCIÓN XII], P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
XIII. Dictar las demás medidas necesarias tendentes a proteger el interés público, pudiendo inclusive modificar las bases de la concesión, por razones debidamente fundadas, motivadas y previa garantía de audiencia al concesionario.

ARTÍCULO 787.- El Titular del Ejecutivo Estatal queda facultado para decretar la intervención de un servicio público o de un bien del dominio público concesionado, cuando se interrumpa o afecte la prestación eficiente del servicio o la explotación del bien. La intervención durará estrictamente el tiempo por el que subsista la causa que lo motivó.

ARTÍCULO 788.- Las concesiones no otorgan exclusividad a los concesionarios en la prestación del servicio.

ARTÍCULO 789.- Las concesiones a que se refiere este Código, otorgan al concesionario únicamente el derecho a realizar la prestación del servicio, uso, aprovechamiento o explotación de los bienes respectivos, de acuerdo con lo que establezcan las leyes, reglamentos y bases de la propia concesión.

ARTÍCULO 790.- Las concesiones sobre bienes no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la autoridad concedente y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones.

ARTÍCULO 791.- La autoridad podrá negar las concesiones en los siguientes casos:

I. Si el solicitante no cumple con los requisitos establecidos en las leyes;

II. Sise crea con la concesión un acaparamiento o acumulación contrario al interés público o se contravengan las disposiciones en materia de competencia económica;

III. Si se decide emprender, a través de la propia autoridad, una explotación directa de los recursos de que se trate;

IV. Si los bienes de que se trate están programados para la creación de reservas;

V. Cuando se afecte la seguridad;

VI. Si existe algún motivo fundado de interés público; o

VII. Cuando a juicio de la autoridad no sea pertinente el otorgamiento de la misma.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
ARTÍCULO 792.- Las concesiones sobre carreteras, puentes y otros inmuebles, y obras de infraestructura, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta 30 años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder otros 30 años adicionales, a juicio de la autoridad concedente, atendiendo tanto para su otorgamiento, prórrogas y/o ampliación del objeto del título de concesión, a lo siguiente:

I. El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

II. El plazo de amortización de la inversión realizada;

III. El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

IV. La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;

V. El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
VI. El valor que al término del plazo de la concesión tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario;

(REFORMADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
VII. El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado; y

(ADICIONADA, P.O. 9 DE JULIO DE 2025)
VIII. La necesidad de llevar a cabo la ampliación de carreteras, caminos y puentes concesionados, mediante la construcción de carriles adicionales o de nuevos tramos carreteros que conecten directa o indirectamente con dichas carreteras, caminos y puentes, así como el beneficio social y económico que puede resultar de la ampliación.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al 10 % del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la autoridad concedente.

ARTÍCULO 793.- Las concesiones sobre servicios públicos, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta 20 años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante.

ARTÍCULO 794.- Las concesiones y permisos se sujetarán, adicionalmente a lo siguiente:

I. Requerirán autorización previa de quien haya otorgado la concesión o permiso para ceder los derechos y obligaciones correspondientes; y

II. En ningún caso se podrán ceder, ni en forma alguna gravar, transferir o enajenar los derechos que deriven de las concesiones a favor de gobiernos o Estados extranjeros.

ARTÍCULO 795.- Salvo que exista una ley especial que regule la materia de la concesión, y que en ella se establezca un procedimiento distinto, el procedimiento para otorgar concesiones, se sujetará a lo siguiente:

I. El interesado deberá presentar solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a) En caso de ser persona moral, los documentos que acrediten su legal existencia; que su objeto social le permite ser titular de la concesión; así como la personalidad de quien lo represente;

b) Los documentos que acrediten contar con los elementos técnicos y financieros que le permitan asumir las obligaciones que se establezcan en el título de concesión;

c) Manifestar su conformidad con la garantía que al efecto se le fije, para la debida prestación de los servicios, objeto de la concesión, en caso de que se le otorgue;

d) Los estudios de factibilidad que a juicio del solicitante se requieran; y

e) Los demás que fije la autoridad competente, acorde al tipo de bienes o servicios a concesionar;

II. Recibida la solicitud por la autoridad competente se ordenará la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, cuyo costo deberá ser cubierto por el solicitante;

III. Concluidos los estudios a que se refiere la fracción anterior, se emitirá el dictamen correspondiente en el que se determine la viabilidad de la concesión, con dicho dictamen será el Ejecutivo Estatal o Municipal quien a su libre arbitrio otorgará la concesión; en caso de que se determine la inviabilidad de la concesión, se notificará al interesado en un plazo que no deberá exceder de 10 días hábiles. Para lo cual el interesado no podrá hacer valer medio de impugnación alguno por tratarse de una facultad discrecional del Titular del Ejecutivo Estatal o municipal;

IV. El Titular del Ejecutivo Estatal o municipal emitirá acuerdo por el que apruebe o rechace el dictamen a que hace referencia la fracción anterior, el que deberá ser notificado de forma personal; y

V. De ser procedente el otorgamiento de la concesión, establecerá de forma clara y precisa las obligaciones y derechos a cargo del concesionario, así como su vigencia según se trate de un inmueble o de la prestación de un servicio, remitiendo el acuerdo al Secretario General de Gobierno del Estado de Aguascalientes o al Secretario de Gobierno del Municipio de que se trate, para la expedición del título de concesión.

ARTÍCULO 796.- Serán obligaciones de los concesionarios, que se establecerán en las bases de la concesión, las siguientes:

I. Prestar los servicios o explotar los bienes que tienen encomendados, en los correspondientes títulos de concesión;

II. Cumplir con todas y cada una de las disposiciones legales vigentes;

III. Aplicar las tarifas expedidas por la autoridad y realizar el cobro a los usuarios de las tarifas por la prestación de los servicios a su cargo;

IV. Ejercitar personalmente los derechos derivados de la concesión;

V. Que las concesiones no podrán ser objeto, en todo o en parte de subconcesión, arrendamiento, gravamen o cualquier acto o contrato por virtud del cual una persona distinta del concesionario goce de los derechos derivados de la concesión;

VI. Que el concesionario no podrá, sin autorización previa y expresa del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo ceder, traspasar o gravar, el equipo o bienes destinados a la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación respectiva;

VII. Que los costos por la prestación del servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes serán por su cuenta;

VIII. Que las obras e instalaciones que deba construir en los términos de las leyes y reglamentos aplicables y en las propias bases, las realizará previa aprobación por escrito de los estudios y proyectos del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo;

IX. Proporcionar todas las facilidades y documentación que se requiera para que el Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, lleve a cabo la supervisión técnica de ejecución o remodelación de las obras e instalaciones;

X. Conservar en condiciones de funcionamiento, seguridad e higiene los bienes muebles e inmuebles afectos a un servicio público, o uso, aprovechamiento o explotación, así como renovar y modernizar el equipo para los fines de la concesión;

XI. Constituir garantía a favor del Gobierno del Estado o el Municipio, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que adquiera. La clase y monto de la garantía serán fijadas por el Gobierno del Estado o el Municipio respectivamente y estarán vigentes hasta que estos expidan al concesionario constancia de que cumplió con todas las obligaciones contraídas. El Gobierno del Estado o el Municipio respectivo podrán exigir que la garantía se amplíe cuando a su juicio resulte insuficiente;

XII. Que será depositario, en los términos establecidos por las leyes aplicables, de los bienes muebles e inmuebles afectos a un servicio público o uso, aprovechamiento o explotación que pasen a ser propiedad estatal o municipal, hasta que el propio Gobierno del Estado o Municipio respectivo, se haga cargo total de la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate, o bien, en su caso, otorgue otra concesión a persona distinta;

XIII. Que deberá prestar el servicio o usar, aprovechar o explotar los bienes, en los términos y condiciones que señala este Código, las leyes y reglamentos específicos reguladores de la actividad de que se trate y las propias bases de la concesión;

XIV. Deberá realizar los estudios, proyectos y diseños que le encomiende la autoridad concedente para determinar un mejor uso en la prestación del servicio o explotación del bien;

XV. Entregar las contraprestaciones económicas establecidas a favor del Gobierno del Estado o Municipio respectivo, por la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, oportunamente en los términos de las bases de la concesión;

XVI. Tratándose de prestación de servicios públicos, el concesionario estará obligado a prestarlo a toda persona que lo solicite conforme a las normas y tarifas que aprueben las autoridades correspondientes;

XVII. Que no podrá modificar o alterar la naturaleza de los bienes o condiciones autorizadas por el Gobierno del Estado o Municipio respectivo, para la operación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de bienes, instalaciones o ubicación, sin previa aprobación por escrito de la autoridad concedente;

XVIII. Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes muebles, inmuebles y padrón de usuarios que utilicen en la prestación del servicio o en la explotación del bien de que se trate; y

XIX. Realizar el pago de derechos correspondiente, por concepto del otorgamiento y uso de la concesión.

ARTÍCULO 797.- Cualquier acto que se realice en contra de lo dispuesto por las fracciones establecidas en el artículo anterior será sancionado.

ARTÍCULO 798.- El concesionario deberá garantizar, mediante fianza, por la cantidad que determine la autoridad concedente y que cubra los daños y perjuicios que pudiera sufrir la autoridad concedente por el uso inadecuado que de la concesión realice el concesionario, estando obligado el concesionario a conservar vigente la fianza hasta por un plazo de dos años posteriores a la extinción de la concesión.

ARTÍCULO 799.- En todos los casos, la autoridad concedente tendrá facultades de supervisión, control y vigilancia en la administración de los concesionarios.

ARTÍCULO 800.- Queda prohibido al concesionario:

I. Ceder a terceros, gravar, transferir o enajenar la concesión;

II. Transmitir los derechos y obligaciones que se derivan de la concesión; y

III. Afectar, transmitir o comprometer los bienes muebles y servicios, con los que se realiza la prestación de los servicios públicos o explotación de los bienes públicos concesionados;

CAPÍTULO III

Servicios y la Explotación de Bienes que podrán ser Objeto de Concesión

ARTÍCULO 801.- Sin perjuicio de las determinaciones de Gobierno del Estado o el Municipio, con relación a los servicios públicos o tipo de bienes cuya prestación o uso, aprovechamiento o explotación sea susceptible de concesión, esta podrá tener por objeto los siguientes servicios y bienes específicos:

I. Prestación del servicio público de transporte local;

II. Prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

III. Estacionamientos públicos de propiedad estatal o municipal;

IV. Prestación del servicio público de cementerios;

V. Prestación del servicio público de funcionamiento de mercados y limpia;

VI. Explotación de yacimientos de arena, cantera, tepetate, piedra y arcilla;

VII. Carreteras, caminos, puentes y demás infraestructura vial; y

VIII. Los demás servicios públicos y bienes respecto de los cuales se autorice su concesión en las leyes y reglamentos reguladores de los mismos.

ARTÍCULO 802.- Las concesiones para la prestación de los servicios públicos de cementerios y de funcionamiento de mercados y limpia, se regularán por las disposiciones jurídicas de la materia que dicte el Municipio respectivo, así como por el contenido del propio documento donde conste la concesión.

CAPÍTULO IV

Extinción, Intervención y Rescate

ARTÍCULO 803.- Las concesiones a que se refiere este Código se extinguen por:

I. Vencimiento del término por el que se hayan otorgado;

II. Renuncia expresa por escrito del concesionario;

III. Desaparición de la finalidad, materia o bien objeto de la concesión;

IV. Revocación por la autoridad concedente;

V. Nulidad;

VI. Declaratoria de rescate; y

VII. Cualquier otra prevista en las leyes y reglamentos específicos, reguladores del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate, así como en la concesión misma, que a juicio del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, haga imposible o inconveniente su continuación.

ARTÍCULO 804.- Son causas de revocación de las concesiones a que se refiere este Código:

I. Que el concesionario interrumpa, en todo o en parte, el servicio público o el uso, aprovechamiento o explotación de bienes concesionados sin causa justificada a juicio del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo y sin previa autorización por escrito del mismo;

II. Que el concesionario incumpla alguna de las obligaciones establecidas en este Código, demás disposiciones jurídicas aplicables o bases de la concesión;

III. Por actos del concesionario o empleados de este que provoquen daños físicos, patrimoniales o morales a cualquier usuario, tratándose de la prestación de servicios públicos;

IV. Las demás previstas en las leyes y reglamentos reguladores de la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación de que se trate o en las propias bases de la concesión; y

V. Que el concesionario enajene la concesión.

En todo caso, para resolver sobre la revocación de una concesión deberá tomarse en cuenta la gravedad y reiteración del incumplimiento en que hubiere incurrido el concesionario.

ARTÍCULO 805.- Las concesiones de prestación de servicios públicos o de uso, aprovechamiento o explotación de bienes podrán rescatarse por causa de utilidad pública o interés social, mediante indemnización, cuyo monto será fijado por la institución oficial autorizada, que en todo caso deberá tomar en cuenta el monto de las inversiones pendientes de recuperarse por parte del concesionario, así como los términos y condiciones establecidos en el título de concesión respectivo. La declaratoria será expedida por el Gobierno del Estado o el Municipio, debidamente fundada y motivada; se publicará en el Periódico Oficial del Estado y deberá ser notificada personalmente al concesionario. En caso de ignorarse el domicilio o que el concesionario se niegue a recibirla, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación en dicho órgano de difusión oficial practicada la notificación, el Gobierno del Estado o el Municipio, asumirá en forma directa la concesión.

ARTÍCULO 806.- La declaratoria de rescate hará que los bienes materia de la concesión vuelvan, de pleno derecho, desde la fecha de la declaratoria, a la posesión, control y administración del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, y que ingresen a su patrimonio, los bienes, equipo e instalaciones destinados directa e inmediatamente a los fines de la concesión. Podrá autorizarse al concesionario a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad afectos a la concesión, cuando ellos mismos no fueren útiles al Gobierno del Estado o el Municipio respectivo; en este caso, el valor no se incluirá en el monto de la indemnización.

ARTÍCULO 807.- El monto de la indemnización será igual al valor de los bienes muebles en la fecha de la declaratoria, la cual deberá estimar siempre las utilidades recibidas por el concesionario durante la época de la prestación del servicio o explotación de bienes. Tratándose de inmuebles, se estará al valor catastral

manifestado o el determinado en la fecha del otorgamiento de la concesión. Cuando se trate de inmuebles no catastrados o instalaciones, su valor será estimado a la fecha del avalúo que se practique en los términos de este párrafo. Tratándose de concesiones sobre carreteras, puentes u otras obras de infraestructura, la indemnización deberá determinarse tomando en cuenta las inversiones realizadas que estén pendientes de recuperarse, así como las garantías o compensaciones que, en su caso, hayan sido otorgadas a favor de las personas que hayan proveído financiamiento con motivo de la concesión de que se trate, de conformidad con los títulos de concesión respectivos.

Además, se indemnizará al concesionario de los perjuicios que se le causen con la declaratoria de rescate, en caso de que durante el tiempo de vigencia de la concesión no hubiese obtenido utilidad alguna.

Salvo que en la concesión se haya establecido algo distinto, el monto de la indemnización no excederá de un 10% sobre el importe de los bienes muebles o inmuebles que pague el Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, multiplicado por el número de años que hubiere estado vigente la concesión, el que no será mayor de 5 años. En estos casos, el concesionario estará obligado a probar los perjuicios que reclame.

ARTÍCULO 808.- Si el afectado estuviere conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá carácter definitivo. Si no estuviese de acuerdo, el importe de la indemnización se determinará por la autoridad judicial, a petición del interesado, quien deberá formularla dentro del plazo de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique la resolución que determine el monto de la indemnización.

ARTÍCULO 809.- La revocación y nulidad administrativa de una concesión se dictará por el Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, previa audiencia que se conceda a los interesados para que rindan pruebas y aleguen lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 810.- En el caso de que el Gobierno del Estado o el Municipio respectivo determine revocar una concesión o declare su nulidad, los bienes del dominio público utilizados por el concesionario en la prestación del servicio o uso, aprovechamiento o explotación respectiva, así como sus mejoras y accesiones revertirán de pleno derecho al control y administración del Gobierno del Estado o el Municipio respectivo, sin pago de indemnización alguna al concesionario.

El titular de una concesión o permiso que hubiere sido revocado, estará imposibilitado para obtener otro nuevo dentro de un plazo de 5 años, contando a partir de que hubiere quedado firme la resolución respectiva.

Igual sucederá al concluir el plazo establecido en las bases de la concesión, siempre y cuando expresamente la reversión se contemple en la ley o reglamento regulador de la materia a concesionar.

ARTÍCULO 811.- En el caso de que se hubiere proporcionado al concesionario el uso de bienes de dominio público, al declarar la extinción de una concesión por cualquiera de las causas por las que proceda, volverán de inmediato a la posesión del propio Gobierno del Estado o el Municipio correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

RESPONSABILIDADES, MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DENUNCIA POPULAR

CAPÍTULO I

Responsabilidades, Medidas de Seguridad e Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 812.- Las autoridades competentes a que se refiere este Código, con el apoyo en su caso de los organismos u órganos auxiliares a que se refiere este ordenamiento, en el ámbito de su competencia, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de sus disposiciones; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones, interponer denuncias penales, coadyuvar con el agente del ministerio público e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 813.- Se entenderán por medidas de seguridad la adopción y ejecución de las acciones que con fundamento en este Código dicten las autoridades competentes, organismos u órganos auxiliares, encaminados a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo mientras subsistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las acciones o sanciones administrativas, civiles o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 814.- Para los efectos de este Código, se consideran como medidas de seguridad las siguientes:

I. La suspensión total o parcia de las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras, trabajos, servicios o actividades;

II. La suspensión de obras que se encuentren en zonas de riesgo, tales como discontinuidades geológicas, márgenes de ríos o arroyos; zonas de restricción, de líneas de alta tensión de energía eléctrica, oleoductos o poliductos o zonas inundables, de deslaves o derrumbes, que generen inestabilidad de laderas, zonas de pozos, cavernas o minas, o derechos de vías de carreteras o ferrocarril. Estén ubicados en zonas; bajo la influencia de depósitos de residuos peligrosos o confinamiento de desechos industriales o rellenos sanitarios;

III. La clausura temporal, total o parcial, de predios, instalaciones, construcciones, servicios u obras;

IV. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

V. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VII. La demolición de construcciones;

VIII. La evacuación de zonas, áreas o instalaciones;

IX. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios, para prevenir sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas o por realizar por una persona física o moral, pública o privada;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
X. La realización de anotaciones marginales o suspensión de movimientos en escrituras o títulos de propiedad de inmuebles ante el Instituto Registral y Catastral respecto de aquellos en donde existan o se promuevan asentamientos humanos irregulares;

XI. El aseguramiento de los materiales, herramientas y demás objetos con los que se ejecuten las construcciones u obras; y

XII. Cualquier otra prevención que tienda a lograr los fines expresados en este Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 815.- Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Código, las siguientes:

I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II. La prevención de riesgos en los centros de población;

III. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios y construcciones en general;

V. La localización peligrosa, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante;

VI. El daño a las áreas naturales protegidas y de las zonas sujetas a preservación y conservación;

VII. El daño del patrimonio cultural urbano y arquitectónico o de las áreas de valor escénico;

VIII. El riesgo inminente de contaminación de aguas con repercusiones peligrosas para la población o para la estabilidad del ciclo hídrico;

IX. La existencia o gestación de asentamientos humanos irregulares; y

X. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en este Código, programas aplicables y cualquier otra que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

ARTÍCULO 816.- Serán nulos todos los actos que se celebren en contravención a lo dispuesto en este Código, así como los programas previstos en el mismo.

(REFORMADO, P.O. 13 DE MAYO DE 2024)
La SEPLADE, los Municipios y demás autoridades a que se refiere este Código, en el ámbito de su competencia territorial, podrán impugnar dichos actos ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Aguascalientes, a través del juicio previsto en la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 817.- Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este Código:

I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;

II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;

III. Cualquier persona que con su conducta contravengan las disposiciones de este Código, los programas aplicables y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y

IV. Los notarios públicos, servidores públicos, personas físicas o morales de derecho público o privado que tramiten documentos, formalicen contratos o convenios que consignen operaciones o realicen actos que contravengan este Código, los programas aplicables y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 818.- Las infracciones en que incurran los notarios públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en este Código, además de las que le correspondan conforme a la Ley del Notariado para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 819.- Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas, además de lo que prevé este Código, conforme a la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 820.- Las sanciones administrativas previstas en este Código se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que hubieren incurrido.

ARTÍCULO 821.- Las sanciones administrativas podrán consistir en:

I. Amonestación verbal o escrita;

II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de predios, instalaciones, construcciones, obras y servicios;

III. Multa equivalente de 1 hasta 10,000 UMA o de hasta el 15 % del valor comercial de los inmuebles, salvo lo dispuesto el este Código;

IV. Multa adicional por cada día que persista la infracción;

V. Demolición total o parcial de obras o construcciones;

VI. Suspensión hasta de un año o revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

VII. Cancelación de las concesiones otorgadas, o suspensión temporal de las mismas hasta por seis meses para prestar el servicio público concesionado;

VIII. Pérdida de los beneficios fiscales;

IX. La intervención administrativa de la empresa concesionaria o desarrolladora inmobiliaria;

X. La cancelación o suspensión de un año del registro del profesionista responsable de las obras en los padrones de peritos correspondientes;

XI. La prohibición de realizar determinados actos u obras;

XII. Reparación del daño;

XIII. El arresto hasta de 36 horas; y

XIV. Las demás que señalan las leyes y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 822.- Las sanciones administrativas se sujetarán a los siguientes criterios:

I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia;

II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad, las sanciones, denuncias penales correspondientes, así como el pago de la indemnización que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso, la reincidencia y las propias del infractor;

III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y

IV. El plazo de caducidad para la aplicación de las sanciones será de 5 años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos, cuando se trate de infracciones continuadas o de tracto sucesivo.

CAPÍTULO II

SANCIONES EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

ARTÍCULO 823.- La imposición de multas por parte de la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, por incumplimiento de las disposiciones de este Código, se ajustarán a lo siguiente:

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
I.- Por iniciar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, subdivisiones o desarrollos inmobiliarios especiales, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la SEPLADE o el Municipio, multa equivalente de hasta 1,600 UMA, independientemente de la clausura a esas obras;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
II.- Por realizar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, subdivisiones o desarrollos inmobiliarios especiales, en etapas diferentes a lo autorizado por la SEPLADE o el Municipio, multa equivalente de hasta 500 UMA, independientemente de la clausura a esas obras;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
III.- Por realizar obras de urbanización en fraccionamientos, condominios, subdivisiones o desarrollo inmobiliarios especiales, en contravención al dictamen de autorización correspondiente, multa equivalente de hasta 2,100 UMA, independientemente de la obligación de realizar las demoliciones y correcciones ordenadas por la SEPLADE o el Municipio, a las respectivas obras, a efecto de que se ajusten a lo autorizado;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
IV.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, referente a lotes, predios, viviendas o áreas, incumpliendo las condiciones de la autorización de la promoción de la SEPLADE o el Municipio; multa equivalente de hasta 300 UMA, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad;

V.- Por realizar la venta, respecto de lotes, predios, viviendas o áreas, sin contar con la autorización de venta; multa equivalente de hasta 600 UMA, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad de venta;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
VI.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de venta de lotes, predios, viviendas o áreas, ubicados en etapas distintas a las amparadas por la autorización respectiva expedida por la SEPLADE o el Municipio, multa equivalente de hasta 600 UMA, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad de venta;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)

VII.- Por no cumplir el fraccionador o promotor con el calendario de obras de urbanización autorizado por la SEPLADE o el Municipio, multa equivalente de hasta 1,300 UMA, si en la parte correspondiente al fraccionamiento o condominio cuenta con autorización de venta;

VIII.- Por no informar el fraccionador o promotor por escrito en la periodicidad establecida por este Código al Municipio, o a la unidad externa de supervisión, respecto del avance en la ejecución de las obras de urbanización, multa equivalente de hasta 100 UMA;

IX.- Por no tener en las obras de urbanización del fraccionamiento, subdivisión, condominio o desarrollo inmobiliario especial, el libro de bitácora o no incluir la información y documentación requerida en el expediente digital único, multa equivalente de hasta 50 UMA;

X.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, promoción o venta de proyecto diferente al autorizado o publicidad engañosa en contravención al dictamen de autorización, multa equivalente de 820 a 1,065 UMA;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XI.- Quien promueva la existencia, gestación o establecimiento de asentamientos humanos irregulares será sancionado con multa equivalente de hasta 4,500 UMA, independientemente de la clausura de las obras o la suspensión de actos de registro y/o anotaciones marginales en la escritura o título de propiedad, inscrito en el Instituto Registral y Catastral;

XII.- Por realizar obras de construcción, ampliación o modificación, urbanizaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, así como en las constancias de compatibilidad urbanística y cualquier otra autorización, permiso o dictamen, el infractor deberá pagar adicionalmente a los derechos estatales o municipales por la regularización de su autorización, el importe que corresponda al 25% del monto de esos derechos;

XIII.- Por no presentar en tiempo y forma ante el Municipio la garantía vigente, que asegure la ejecución adecuada de las obras de urbanización, equipamiento urbano e infraestructura, multa equivalente de hasta 480 UMA;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XIV.- Por no presentar en tiempo y forma ante el Municipio a SEPLADE, la escritura de las áreas de donación y vialidades públicas, de las superficies que le señale el Código y la autorización respectiva, incluyendo en su caso equipamiento e infraestructura complementarios, multa equivalente de hasta 480 UMA;

XV.- Por no atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por el Municipio y las unidades externas de supervisión, respecto de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura complementarios o de la prestación de los servicios que les correspondan, multa equivalente de hasta 480 UMA;

(REFORMADA, P.O. 22 DE ENERO DE 2024)
XVI.- Por no informar al adquirente o usuario de un inmueble el total de las características que tendrá el fraccionamiento, subdivisión, condominio o desarrollo inmobiliario especial, aprobado por el Consejo Estatal, la SEPLADE o el Municipio, así como, los usos o destinos del suelo que se permitirán en los lotes, predios, viviendas, locales o áreas, multa equivalente de hasta 480 UMA;

XVII.- A los Peritos Responsables o Especializados de Obra, por parte del Municipio se le impondrán las siguientes multas:

a).- Por no dirigir, vigilar o supervisar que la obra se desarrolle con apego al proyecto aprobado, multa desde 370 hasta 480 UMA;

b).- Por no responder de la buena calidad de los materiales empleados en la obra e igualmente de la correcta ejecución de ésta, sin defectos ni vicios ocultos, multa equivalente de hasta 480 UMA;

c).- Por no disponer para que se adopten las precauciones y medidas que fueren necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y terceros en general, y del mismo modo la seguridad y estabilidad de la vía pública y propiedades vecinas, multa equivalente de hasta 480 UMA;

d).- Por no visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción y/o urbanización, multa equivalente de 246 hasta 320 UMA;

e).- Por no llevar en la obra un libro bitácora foliado y encuadernado o no integrar la información y documentación correspondiente, en el expediente digital único, multa equivalente de hasta 320 UMA;

f).- Por no cumplir con cualquiera de las obligaciones que le corresponda, el perito responsable o el perito especializado de obra será sancionado con multa equivalente de hasta 1,000 UMA, independientemente de las acciones previstas por este Código; y

g).- Por no dar aviso al Municipio de la modificación del proyecto inicialmente presentado y autorizado, así como del cambio de uso o destino del suelo en la respectiva área, lote o predio el titular de la evaluación de impacto urbano, será sancionado con multa equivalente de hasta 1,500 UMA, independientemente de la

revocación del dictamen y la clausura de las obras y la suspensión de actos de inscripción; y

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
Lo señalado en las fracciones anteriores se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de las acciones administrativas, civiles o penales que pudiera derivarse de la actividad emprendida. Para los efectos de este supuesto se requerirá la denuncia de la SEPLADE y de los Municipios en su ámbito de competencia.

CAPÍTULO III

Notificaciones, Procedimientos de Comprobación y de los Medios de Impugnación

Sección Primera

Días y Horas para la Práctica de los Actos Administrativos

ARTÍCULO 824.- Las notificaciones, verificaciones y actos administrativos que se practiquen de conformidad con el presente Código, sólo podrán llevarse a cabo en horas y días hábiles, atendiendo para tal efecto a lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 825.- Las autoridades administrativas, podrán habilitar horas y días inhábiles para efecto de desarrollar las actuaciones que consideren pertinentes, siempre que dicha habilitación sea hecha mediante escrito, emitida con anterioridad al inicio de las actuaciones, y notificada al particular a más tardar al momento de iniciar éstas.

ARTÍCULO 826.- En todo lo relativo a este Capítulo, que no se encuentre previsto por este Código, será aplicable de forma supletoria, en lo conducente, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

Sección Segunda

Notificaciones

ARTÍCULO 827.- Los actos administrativos dictados en ejercicio de las facultades establecidas en el presente Código, deberán ser notificados personalmente al interesado, entregando copia de los mismos.

ARTÍCULO 828.- Las notificaciones podrán practicarse:

I. En las oficinas de las autoridades, si comparece personalmente el interesado, su representante legal o la persona autorizada para recibirlas;

II. En el último domicilio que hubiere señalado el interesado ante las autoridades administrativas;

III. En el domicilio en que deba practicarse la visita de verificación;

IV. Por correo certificado con acuse de recibo, en el supuesto de que el interesado tenga su domicilio fuera del Estado; y

V. Por oficio, remitido por mensajero o correo certificado con acuse de recibo, cuando el notificado sea una autoridad.

La autoridad que realice la notificación podrá seleccionar válidamente practicar la notificación en cualquiera de los medios establecidos, siempre que el caso se ajuste al supuesto previsto, sin que exista un orden o prelación que deba cumplirse para tal efecto.

Sección Tercera

Procedimientos de Comprobación

ARTÍCULO 829.- Las autoridades a que se refiere este Código, en el ámbito de su competencia, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de este Código y programas previstos en el mismo, podrán realizar visitas de verificación y revisiones de escritorio.

ARTÍCULO 830.- Las autoridades administrativas están facultadas para ordenar visitas de verificación, para cerciorarse del cumplimiento y observancia del presente Código, así como las demás normas y disposiciones aplicables, en los términos y formalidades señaladas por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO 831.- La Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes se aplicará supletoriamente en lo no previsto en este Capítulo.

Sección Cuarta

Medios de Impugnación

ARTÍCULO 832.- Las resoluciones dictadas con motivo de la aplicación de este Código podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes o la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

CAPÍTULO IV

Denuncia Pública

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 833.- La persona física o moral que tenga conocimiento de que se hubieran autorizado, o se estén llevando a cabo o se pretendan realizar acciones, inversiones, proyectos, construcciones, cambios de usos y destinos del suelo, edificaciones, instalaciones o cualesquiera otros actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Código, a las demás disposiciones jurídicas aplicables y a los programas aplicables, así como en contra de las determinaciones de las autoridades competentes, tendrá derecho a denunciarlo ante la SEPLADE o el Municipio correspondiente, para exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones, modificaciones o cancelaciones de obra o proyecto que sean necesarias para cumplir y ajustarse a los citados ordenamientos.

ARTÍCULO 834.- No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

ARTÍCULO 835.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en este Código, bastará un escrito, que no se sujetará a formalidad especial alguna, en el cual bastará señalar:

I. Nombre y domicilio del denunciante;

II. Datos que permitan la localización e identificación del inmueble, área, zona o predio de que se trate la denuncia; así como la supuesta ilegal acción;

III. Breve narración de los hechos precisando las variables o modalidades a que diere lugar;

IV. Los datos que permitan identificar al presunto infractor; y

V. Las pruebas que, en su caso, ofrezca el denunciante.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)

ARTÍCULO 836.- La autoridad estatal o municipal que reciba una denuncia pública, deberá turnarla de inmediato a la SEPLADE y a la dependencia municipal competente para la indagatoria de los hechos denunciados, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome o gestione las medidas preventivas o correctivas que juzgue convenientes.

ARTÍCULO 837.- La resolución que corresponda por parte de la autoridad competente a la denuncia pública interpuesta, previo a oír al denunciante y en su caso a los afectados, deberá resolverse en un término no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del escrito.

ARTÍCULO 838.- Es obligación de la autoridad competente estatal o municipal hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas, sanciones aplicadas y resolución de la denuncia popular planteada.

(REFORMADO, P.O. 31 DE MARZO DE 2025)
ARTÍCULO 839.- Cuando los hechos que motiven una denuncia pública hubiesen causado daños o perjuicios, los interesados o afectados deberán solicitar a la SEPLADE y a los Municipios en su ámbito de competencia o a la autoridad competente que dicte la resolución correspondiente, un dictamen técnico-jurídico, para efecto de que éstas lo canalicen a la autoridad competente con la finalidad de que se obtenga la reparación de los mismos, sin perjuicio de las sanciones responsabilidades civiles, penales o administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que haya ejecutado los actos o las acciones denunciadas.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- EL presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, salvo lo previsto en los artículos siguientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Con la entrada en vigor del presente Decreto, se abroga el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes de fecha 7 de octubre de 2013, en edición vespertina, Tomo LXXVI, Número 40, así como sus reformas posteriores.

ARTÍCULO TERCERO.- Dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades correspondientes deberán emitir la normatividad necesaria para el cumplimiento del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que se expide mediante el presente Decreto.

Hasta en tanto no se cumpla con la disposición establecida en el párrafo anterior, seguirá vigente toda aquella reglamentación, normatividad, lineamientos y disposiciones expedidas conforme al Código que se abroga, en la medida en que no contravengan las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO CUARTO.- Los trámites administrativos iniciados durante la vigencia del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes que se abroga, se concluirán conforme a las disposiciones que les dieron origen.

En cuanto a los fraccionamientos, subdivisiones y condominios, se entenderán por concluidos cuando éstos sean municipalizados total o parcialmente o entregados a los condóminos, también de manera total o parcial. En caso de que requieran una modificación, renovación o extinción de su autorización les aplicará el presente Código.

Derivado de lo referido en el párrafo anterior, las etapas de urbanización de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, que inicien sus obras posteriormente a la entrada en vigor de este Código, se sujetarán a las disposiciones del mismo.

ARTÍCULO QUINTO.- A la entrada en vigor del presente Decreto, las concesiones que hayan sido otorgadas por las autoridades competentes deberán adecuarse a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, en todo aquello que sea posible, salvaguardando los derechos adquiridos por los concesionarios.

ARTÍCULO SEXTO.- Las referencias de cualquier disposición jurídica hecha al Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, se entenderán realizadas al Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que se expide mediante el presente Decreto.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Los órganos y organismos auxiliares establecidos en el Código que se expide deberán instalarse dentro de los 30 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

ARTÍCULO OCTAVO.- Dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades correspondientes deberán adecuar sus procesos administrativos y sistemas digitales, a fin de integrar procedimientos en los que se reciban y analicen expedientes de forma física y digital, siendo la tendencia hacia la integración del expediente digital único.

Hasta en tanto no se cumpla con la disposición establecida en el párrafo anterior, seguirá vigente toda aquella reglamentación, normatividad y disposiciones expedidas, en la medida en que no contravengan las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO NOVENO.- Se deberá expedir la Ley que Crea la Procuraduría Estatal del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, para que esta inicie su operación a partir del 1° de enero de 2024. Para la creación de la Procuraduría Estatal del Desarrollo Urbano, el Poder Ejecutivo Estatal deberá considerar en el Presupuesto de Egresos del Ejercicio Fiscal del año 2024 la partida presupuestal correspondiente para su operación y funcionamiento, así como los recursos humanos y materiales para su funcionamiento.

Al Ejecutivo para su promulgación y publicación.

Dado en el Salón de Sesiones “Soberana Convención Revolucionaria de Aguascalientes”, del Palacio Legislativo, a un día del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Lo que tenemos el honor de comunicar a Usted, para los efectos Constitucionales conducentes.

Aguascalientes, Ags., 01 de diciembre de 2022

ATENTAMENTE
LA MESA DIRECTIVA

MARÍA DE JESÚS DÍAZ MARMOLEJO
DIPUTADA PRESIDENTE

JAIME GONZÁLEZ DE LEÓN
DIPUTADO PRIMER SECRETARIO

EMANUELLE SÁNCHEZ NÁJERA
DIPUTADO SEGUNDO SECRETARIO

En cumplimiento de lo dispuesto por los Artículos 32 párrafo primero, 35, 36, 46 fracción I y 49 párrafo segundo de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, para su debida publicación y observancia, “Promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Aguascalientes, Ags., a 15 de diciembre de 2022”.- La Gobernadora del Estado de Aguascalientes, C. María Teresa Jiménez Esquivel.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, Mtro. Florentino de Jesús Reyes Berlié.- Rúbrica.

[N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE ORDENAMIENTO.]

P.O. 3 DE ABRIL DE 2023.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO. NÚMERO 306.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 23 DE OCTUBRE DE 2023.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 424.- SE REFORMAN LA LEY DE SEGURIDAD PRIVADA DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto iniciara su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- La Secretaría de Seguridad Pública del Estado y la Universidad de la Policía y Ciencias de la Seguridad de Aguascalientes, deberán llevar a cabo las acciones jurídicas y administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto.

ARTÍCULO TERCERO.- Con el inicio de la vigencia del presente Decreto, quedan sin efectos todas aquellas disposiciones que se opongan al mismo.

P.O. 6 DE NOVIEMBRE DE 2023.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 454.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2023.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL "DECRETO NÚMERO 472.- SE REFORMAN EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES".]

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto iniciará su vigencia al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las referencias al Instituto Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes contenidas en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, se entenderán hechas al Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, hasta en tanto aquél esté en funcionamiento.

P.O. 22 DE ENERO DE 2024.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 564.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUSCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 13 DE MAYO DE 2024.

[N. DE E. TRANSITORIO “DECRETO NÚMERO 637.- SE REFORMAN LA LEY DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES; LEY DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES; LA LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS SUJETOS OBLIGADOS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES Y SUS MUNICIPIOS; LA LEY DEL SISTEMA ESTATAL ANTICORRUPCIÓN DE AGUASCALIENTES; LA LEY DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 27 DE MAYO DE 2024.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL "DECRETO NÚMERO 669.- SE REFORMA LA LEY DE CAMBIO CLIMÁTICO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES".]

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto iniciará su vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Con el inicio de vigencia del presente Decreto quedan sin efecto todas aquellas disposiciones legales y administrativas que se opongan al mismo.

ARTÍCULO TERCERO.- El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, deberá emitir los Lineamientos Generales correspondientes a la aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto, en un término no mayor de 180 días naturales contados a partir de su entrada en vigor.

ARTÍCULO CUARTO.- El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos de los Municipios de la Entidad, deberán con la entrada en vigor del presente Decreto, modificar y actualizar su marco normativo a efecto de darle cumplimiento, en un término no mayor a 180 días de que se emitan los Lineamientos a que hace referencia el Artículo Tercero Transitorio de este Decreto.

P.O. 18 DE JULIO DE 2024.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 762.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

PRIMERO.- El presente Decreto Iniciará su vigencia al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

SEGUNDO.- Con el inicio de vigencia del presente Decreto, queda sin efecto cualquier disposición legal o reglamentaria que se oponga a lo establecido en el mismo.

P.O. 12 DE AGOSTO DE 2024.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 771.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto iniciará su vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 31 DE MARZO DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 124.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO. Quedan sin efecto todas aquellas disposiciones que se opongan al presente.

ARTÍCULO TERCERO. Se abroga la Ley por la que se crea la Procuraduría Estatal del (sic) Desarrollo Urbano del Estado de Aguascalientes, publicada mediante decreto número 453 en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, en fecha 13 de noviembre de 2023.

P.O. 29 DE ABRIL DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 143.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto iniciará su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 9 DE JULIO DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 235.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 9 DE JULIO DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 236.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES".]

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

SEGUNDO. Dentro de los primeros 60 días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Ejecutivo Estatal deberá expedir las adecuaciones necesarias al Reglamento de la Fracción VII del Artículo 617 del Código Urbano del

Estado de Aguascalientes, publicado el 07 de enero de 2008 en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, para establecer las disposiciones normativas necesarias a la regulación de las concesiones en materia de infraestructura vial, tales como carreteras, caminos, puentes y servicios relativos a su preservación, administración del uso y aprovechamiento del derecho de vía, zonas laterales, servicios conexos y auxiliares.

En dichas modificaciones al Reglamento citado, se deberá considerar, además, el cambio de su nomenclatura, con la finalidad de adecuar a las disposiciones normativas vigentes.

TERCERO. Quedan sin efecto aquellas disposiciones que contravengan al presente Decreto.

P.O. 11 DE NOVIEMBRE DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL "DECRETO NÚMERO 261.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES".]

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 13 DE NOVIEMBRE DE 2025.

[N. DE E. TRANSITORIO DEL “DECRETO NÚMERO 319.- SE REFORMA EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

P.O. 23 DE FEBRERO DE 2026.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL "DECRETO NÚMERO 408.- SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY DE BIENES PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, SE ADICIONA PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 784 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES".]

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO. Quedan sin efectos todas aquellas disposiciones que se oponga (sic) al presente Decreto.

P.O. 25 DE MARZO DE 2026.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 444.- SE REFORMAN LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA ESTATAL; LA LEY DE BIENES PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES; Y, EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

ARTÍCULO SEGUNDO. Quedan sin efectos todas aquellas disposiciones que se oponga (sic) al presente Decreto.

P.O. 06 DE ABRIL DE 2026.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL “DECRETO NÚMERO 431.- SE REFORMA LA FRACCION XXII DEL ARTICULO 502 Y SE ADICIONA UN TERCER PARRAFO AL ARTICULO 493 DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES”.]

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.