

**ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: 15 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

**Ley publicada en el Periódico Oficial, el martes 26 de diciembre de 2017.**

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**

**EL C. MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA, A SUS HABITANTES SABED:**

**QUE EL CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA;**

**DECRETA:**

**NÚMERO 1180.-**

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**

**TÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO  
DISPOSICIONES GENERALES**

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

- I. Fijar las disposiciones básicas e instrumentos de gestión de observancia general para ordenar el uso del territorio, la planeación y la regulación del desarrollo urbano y los asentamientos humanos en el Estado, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos;
- II. Regular las acciones y fijar los criterios para que exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre, las autoridades estatales y municipales a que se sujetará la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población en la entidad y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- III. Regular la concurrencia que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos entre el Estado y los municipios, para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos;

- IV. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la ordenación de los asentamientos humanos con el ordenamiento ecológico del territorio y la seguridad de sus habitantes;
- V. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población;
- VI. Prescribir las normas conforme a las cuales se dará la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como definir los instrumentos para su gestión y administración en los centros de población;
- VII. Determinar las normas conforme a las cuales se sujetará la autorización de las acciones urbanísticas en la entidad;

*(REFORMADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*

- VIII. Establecer las normas generales para reglamentar, autorizar y vigilar la urbanización de áreas y predios, contemplando básicamente acciones de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición y reconstrucción de inmuebles de propiedad pública o privada, así como de obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos en la entidad;

Igualmente, fijar los derechos, deberes y obligaciones de los propietarios o poseedores de inmuebles privados.

- IX. Fijar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendiente a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes;
- X. Determinar las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicará supletoriamente la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza y en su defecto el Código Procesal Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 2.** Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida digna y de calidad para todos, así como para promover entre los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de los demás, el medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia.

Las actividades que realice la autoridad estatal y municipal para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación de la autoridad estatal y municipal promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

**Artículo 3.** Para la planeación y regulación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la coordinación metropolitana en la entidad, se deberán considerar los siguientes principios de política pública:

- I. **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;
- II. **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;
- III. **Cultura Urbana:** Impulsar el desarrollo de centros de población con respeto al patrimonio cultural, histórico y artístico, que se promueva el acceso a la cultura y la creatividad de sus habitantes;
- IV. **Derecho a la Ciudad:** Garantizar a todos los habitantes de asentamientos humanos 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;
- V. **Democracia Participativa:** Garantizar la gestión democrática, la vigencia del estado de derecho, que propicie la participación de la sociedad en el proceso de planeación y ordenamiento de los asentamientos humanos;
- VI. **Derecho a la Propiedad Urbana:** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- VII. **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;

- VIII.** Equilibrio y Equidad Regional: Buscar que el crecimiento de los centros de población, conurbaciones y zonas metropolitanas, se dé en el marco de una visión integral del desarrollo regional y nacional, acorde con una estrategia de ocupación del territorio;
- IX.** Habitabilidad: Asegurar condiciones de vida digna en los asentamientos humanos y en la vivienda, propiciando oportunidades para el desarrollo integral de sus habitantes;
- X.** 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 presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- XI.** 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;
- XII.** Productividad, Competitividad y Complementariedad: Promueve que los centros de población desarrollen actividad económica, que genere empleo suficiente y remunerativo y que permita el financiamiento de su desarrollo;
- XIII.** 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;
- XIV.** 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;
- XV.** Racionalidad: Ordenar el uso y ocupación del territorio, evitando el crecimiento disperso y la pérdida de tiempo, energía y recursos para la movilidad urbana; revitalizar los centros históricos, espacios públicos y proteger su patrimonio histórico y cultural; no afectar zonas de alto valor ambiental o productivo, evitar el asentamiento humano en zonas de riesgo y garantizar la proporción de áreas verdes en todas las zonas de los centros de población;
- XVI.** Seguridad: Promueve las condiciones de seguridad personal y patrimonial; así como reducir los riesgos naturales y antropogénicos, en y derivados de los asentamientos humanos;
- XVII.** 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.

**Artículo 4.** Para los efectos de esta la Ley se entenderá por:

- I. Acción urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos en la entidad;
- II. Área de cesión: Es la superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al municipio para destinarse a fines públicos como áreas verdes y equipamiento urbano, que será inalienable, imprescriptible e inembargable;
- III. Área urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- IV. Área urbanizada: Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- V. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- VI. Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;
- VII. Barrio: Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;
- VIII. Cédula de clave catastral: Documento emitido por el Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial, conteniendo la clave catastral de los lotes que formen parte de los nuevos fraccionamientos, sin el cual no se podrá expedir la licencia de fraccionamiento;
- IX. Centros de población: Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión;
- X. Conjunto urbano: Es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, sujeto al régimen de propiedad, copropiedad, propiedad en condominio, aportaciones o gestiones fiduciarias u otras formas legales de propiedad y tenencia, como una unidad espacial de gestión integral, que no supone la construcción de vías públicas donde se generen predios o propiedades individuales o independientes al conjunto mismo;

- XI.** Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- XII.** Consolidación: La acción tendiente al mejor aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento o los servicios existentes en una zona determinada de un centro de población, ocupando los espacios y predios baldíos y subutilizados dentro de su área urbanizada;
- (REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*
- XIII.** Constancia de factibilidad educativa: Documento emitido por el Instituto Coahuilense de la Infraestructura Física Educativa, mediante el cual se hace constar que las áreas de cesión destinadas a equipamiento urbano, que sean necesarias para la construcción de espacios educativos, cuentan con las superficies, características y especificaciones, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- XIV.** Constancia de zonificación: El documento informativo oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, en la cual se hacen constar el o los usos o el destino establecido en el plan o programa de desarrollo urbano a un inmueble determinado;
- XV.** Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;
- XVI.** Crecimiento: La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- XVII.** Densificación: Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables;
- XVIII.** Desarrollo metropolitano: Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;
- XIX.** Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XX.** Desarrollo urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- XXI.** Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXII.** Dictamen de impacto urbano: Es la resolución que la Secretaría emite sobre un estudio de impacto urbano;

- XXIII.** Equipamiento urbano: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los satisfactores urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XXIV.** Espacio edificable: Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;
- XXV.** Espacio público: Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XXVI.** Estado: El Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XXVII.** Estudio de impacto urbano: Documento en que se exponen y evalúan la magnitud de impactos o alteraciones que cause o pueda causar, alguna obra pública o privada, que por su ubicación, funcionamiento, complejidad o magnitud afecte a la infraestructura, a los servicios públicos del área; el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica; signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad, implique su desplazamiento o expulsión paulatina; o, determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población; incluyendo las condiciones y medidas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos sobre el desarrollo urbano;
- XXVIII.** Fundación: La acción de establecer un nuevo asentamiento humano;
- XXIX.** Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;
- XXX.** Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- (ADICIONADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)
- XXXI.** 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;
- (ADICIONADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)
- XXXII.** Instituto Multimunicipal de Planeación: Organismo público descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado, operado de manera conjunta por municipios asociados, los cuales estén situados en un rango de población menor a cien mil habitantes, cuyo objetivo es contribuir a la planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los municipios asociados;

(ADICIONADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)

- XXXIII.** Instituto Metropolitano de Planeación: Organismo público descentralizado de la administración pública estatal y municipal con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado de manera coordinada por las entidades federativas y los municipios que conforman una determinada zona metropolitana, cuyo objetivo es contribuir a la planeación y ordenamiento territorial de la zona metropolitana correspondiente.
- XXXIV.** Licencia de funcionamiento: Documento oficial expedido por la autoridad municipal por el que se faculta al solicitante, la apertura y operación de un establecimiento comercial, industrial y de servicios, con base en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XXXV.** Licencia de uso o destino de Suelo: El documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme al plan o programa de desarrollo urbano vigente, identificando sus normas técnicas complementarias y en su caso, las demás condicionantes urbanísticas aplicables;
- XXXVI.** Límites de centro de población: Polígono que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a la expansión del centro de población conforme a los planes y esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano vigentes;
- XXXVII.** Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;
- XXXVIII.** Movilidad: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;
- XXXIX.** Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Proceso de distribución espacial de la población, en función del aprovechamiento racional de los recursos naturales, de la infraestructura y el equipamiento existentes, con el fin de lograr la mayor rentabilidad social, económica y ambiental de las inversiones públicas y privadas que favorezcan las actividades productivas, culturales o recreativas;
- XL.** Parcelación: La partición de un predio fuera de los límites de un centro de población en dos o más lotes y que no requiere del trazo de una o más vías públicas;
- XLI.** Patrimonio Natural y Cultural: Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- XLII.** Planeación: El proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a ordenar y desarrollar las actividades socio-económicas en el territorio;
- XLIII.** Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios: Son aquellos declarados por el Estado por conducto de la Secretaría en acuerdo con los municipios para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, mediante la reotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, así como para un adecuado



reparto de cargas y beneficios resultantes ajustándose a las determinaciones de los planes y programas de desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aplicables;

- XLIV.** Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda: Son aquellas áreas restringidas contiguas a zonas habitacionales y a las identificadas con actividades riesgosas, y en general aquellas que por su importancia tengan como finalidad la protección y seguridad de la población, sus bienes y al ambiente;
- XLV.** Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XLVI.** Reducción de riesgos de desastres: Los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;
- XLVII.** Registro público: El Registro Público del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XLVIII.** Regularización territorial: La acción integrada de las autoridades tendiente a:
- a) Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los responsables;
  - b) Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra a las personas asentadas irregularmente;
  - c) La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de poseedores legítimos, ubicados en asentamientos regulares.
- XLIX.** Reservas: Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su consolidación o crecimiento de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano;
- L.** Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- (REFORMADA, P.O. 29 DE MAYO DE 2018)
- LI.** Secretaría: La Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad;
- LII.** Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- LIII.** Sistema estatal territorial: Delimita las regiones y Sistemas Urbano Rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales;

- LIV. Sistemas urbano rurales: Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;
- LV. Subdivisión: La partición de un terreno dentro de un centro de población que no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables;
- LVI. Suelo estratégico: Áreas o predios que determinen los planes y programas de desarrollo urbano, cuyo uso y aprovechamiento, en tiempo y condición, se consideren indispensables o decisivos para el mejor efecto de la fundación, mejoramiento, consolidación o crecimiento de los centros de población;
- LVII. Unidad administrativa municipal: La dirección de desarrollo urbano o su equivalente;
- LVIII. Usos del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- LIX. Verificación de congruencia de los planes y programas de desarrollo urbano: Es el estudio y resolución expedida por la Secretaría donde se establecen los elementos y condiciones para asegurar la congruencia de los planes y programas municipales del desarrollo urbano con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como de zonas metropolitanas y conurbadas vigentes;
- LX. Zona de riesgo: Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antropogénicos;
- LXI. Zona metropolitana: Centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal o nacional;
- LXII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, mejoramiento y consolidación;
- LXIII. Zonificación primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias;
- LXIV. Zonificación secundaria: La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos y condicionados en un espacio edificable y no edificable, así como sus compatibilidades; los coeficientes de uso y ocupación de suelo; las densidades y otras normas técnicas complementarias, tales como alturas máximas y alineamientos.

**Artículo 5.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento;

- II. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- III. El desarrollo socioeconómico sustentable e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- IV. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad;
- V. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- VI. El desarrollo sustentable del Estado;
- VII. El desarrollo planificado, participativo y congruente de los procesos de conurbación y de las zonas metropolitanas;

*(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)*

- VIII. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en los asentamientos humanos rurales, comunidades indígenas y afroamericanas, respetando sus valores y tradiciones;
- IX. La eficiente interacción entre los habitantes y el equipamiento, los servicios y la infraestructura que integran los sistemas de convivencia en los centros de población;
- X. El establecimiento de áreas de suelo estratégico para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos, evitando la ocupación de zonas de riesgo, natural o antropogénico, así como promoviendo la reubicación de población asentada en zonas de alto riesgo;

*(REFORMADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*

- XIII. La conservación, aseguramiento y mejoramiento del medio ambiente, zonas naturales y la imagen urbana en los asentamientos humanos;
- XIV. El uso y rescate del espacio público, así como la preservación y acrecentamiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población;
- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad;
- XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda popular y de interés social;

- XVII.** La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XVIII.** La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;
- XIX.** La tramitación de las licencias, permisos, autorizaciones o constancias, a través de las ventanillas únicas municipales, con el objeto de agilizar y simplificar los trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, construcción y vivienda. Para tal efecto se deberán celebrar los convenios y expedir las disposiciones administrativas necesarias;
- XX.** La coordinación entre los tres órdenes de gobierno, que mejore, simplifique, reduzca costos y homologue trámites en ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;
- XXI.** La instrumentación de acciones que permitan contar con centros de población seguros, mediante: la prevención en la ocupación de zonas de riesgo, natural o antropogénico; la reubicación de población asentada en zonas de riesgo; la definición de Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda en torno a los equipamientos e infraestructuras que representen un riesgo para la población o para las instalaciones estratégicas de seguridad nacional. En estos perímetros, considerados como áreas de seguridad y protección o zonas de riesgo, estarán restringidos los usos del suelo;

*(REFORMADA, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- XXII.** El rescate, desarrollo y adecuación de los espacios públicos, la infraestructura, el equipamiento y los servicios en los centros de población, para que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad y adultos mayores, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en la Ley para el Desarrollo e Inclusión de las Personas con Discapacidad y a la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, ambas del Estado de Coahuila de Zaragoza, así como de las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables en esta materia.

**Artículo 6.** En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano señalados en esta Ley.

**Artículo 7.** Se declara de interés social y de utilidad pública:

- I.** La planeación del desarrollo urbano y metropolitano, así como el ordenamiento del territorio del Estado;
- II.** La zonificación urbana en los términos de esta Ley;
- III.** La fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;

- IV. El cumplimiento y la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano y las áreas definidas como de suelo estratégico;
- V. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VI. La regularización territorial en los centros de población;
- VII. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular y el apoyo a la producción social de vivienda;
- VIII. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IX. La protección del patrimonio cultural y natural de los centros de población;
- X. La ejecución de acciones, obras o servicios tendientes a la seguridad de los asentamientos humanos, la delimitación de zonas de riesgo, la reubicación de población en riesgo y el establecimiento de Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda;
- XI. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población;
- XII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad;
- XIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales;
- XIV. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las Instalaciones estratégicas de seguridad estatal y nacional.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 8.** La aplicación de esta Ley corresponde al gobierno del Estado y a los municipios, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

**Artículo 9.** Son autoridades en materia de desarrollo urbano quienes sean titulares de:

- I. El Poder Ejecutivo;
- II. La Secretaría;

- III. La Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IV. Los municipios.

**Artículo 10.** La persona Titular del Ejecutivo, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano y asentamientos humanos;
- II. Expedir el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;
- III. Celebrar convenios con la Federación, con otras entidades federativas y con los municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la entidad;
- IV. Participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los programas de áreas conurbadas y zonas metropolitanas de su territorio;
- V. Participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta Ley;
- VI. Formular y conducir la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial del Estado;
- VII. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano y metropolitano;
- VIII. Promover acciones y financiamiento para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la seguridad de la población que se ubique en los Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda determinados por los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como en la protección del patrimonio cultural inmueble y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- IX. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado;
- X. Proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población;
- XI. Promover la participación social en las materias a que se refiere este ordenamiento;
- (ADICIONADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)
- XII. Impulsar y promover la creación de los institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, así mismo, establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta Ley;
- XIII. Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas.

**Artículo 11.** La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Coahuila de Zaragoza, tendrá las siguientes:

- I. Elaborar, modificar, actualizar y evaluar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y someterlo a consideración de la persona Titular del Ejecutivo;
- II. Participar de manera conjunta con los municipios, en la ordenación y regulación de centros de población, ubicados en el territorio de la entidad, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación o zona metropolitana;
- III. Elaborar, apoyar y ejecutar planes y programas para el establecimiento de provisiones y reservas territoriales de suelo estratégico para el adecuado desarrollo de los centros de población, zonas metropolitanas y áreas conurbadas, en coordinación con los municipios, otras dependencias y entidades públicas y con la participación de los sectores social y privado;
- IV. Coordinar conjuntamente con el Instituto Coahuilense de la Infraestructura Física Educativa la inspección y revisión del inmueble sujeto a la constancia de factibilidad educativa;
- V. Promover la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial del Estado, así como elaborar, apoyar y ejecutar programas y promover la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia;
- VI. Promover la participación social para la observancia y regulación del crecimiento de los centros de población;
- VII. Emitir los dictámenes de impacto urbano, de los estudios que se sometan a su consideración, conforme esta Ley y demás disposiciones aplicables;
- VIII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano del Estado y regular, en coordinación con los gobiernos federal y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- IX. Tramitar el derecho de preferencia que corresponde al Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento señaladas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes;
- X. Promover que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano, programadas por las dependencias y entidades de la administración pública estatal se ajusten, en su caso, a esta Ley, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás planes y programas en la materia;
- XI. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba el Titular del Ejecutivo con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

- XII.** Brindar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos, que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos al cumplimiento y aplicación de la presente Ley, así como de los planes y programas de desarrollo urbano que se expidan;
- XIII.** Tramitar la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción en el Registro Público, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, programas de desarrollo urbano de las zonas metropolitanas y demás programas de desarrollo urbano de competencia estatal;
- XIV.** Solicitar la publicación de los planes y programas de desarrollo urbano municipales en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción en el Registro Público a solicitud de la autoridad municipal;
- XV.** Asesorar y apoyar a los municipios en la gestión de recursos, elaboración y ejecución de sus planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como en la capacitación técnica de su personal;
- XVI.** Elaborar, a solicitud de la autoridad municipal, los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial municipales;
- XVII.** Coordinar las acciones que convenga la persona Titular del Ejecutivo con los gobiernos federal y municipales para el desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas;
- XVIII.** Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, regional, y metropolitano;
- XIX.** Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo urbano, regional y metropolitano en coordinación con los gobiernos federal y municipales y la participación de los sectores social y privado;
- XX.** *(REFORMADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)* Impulsar y promover la creación y funcionamiento de institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, observatorios ciudadanos, así como proponer la creación de consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas, en los términos de esta Ley;
- XXI.** Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, en coordinación con los ayuntamientos y en su caso, con la federación;
- XXII.** Coordinarse con el gobierno federal y los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial y la prevención de riesgos en los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- XXIII.** Participar, con las autoridades de protección civil, en la formulación de los atlas de riesgo de los centros de población;



- XXIV. Informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y la evaluación de los programas de desarrollo urbano, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas;
- XXV. Establecer y administrar el Registro Estatal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y brindar los servicios correspondientes;
- XXVI. Llevar el registro de directores responsables y corresponsables de obras, en sus diferentes especialidades, que ejerzan en el Estado;
- (REFORMADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*
- XXVII. Fomentar el desarrollo de estudios e investigaciones, así como promover la capacitación y asistencia técnica en materia de planeación, ordenamiento territorial, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en el Estado;
- XXVIII. Verificar la congruencia y vinculación que deberán observar entre sí los distintos planes y programas de desarrollo urbano, emitiendo las resoluciones, fundadas y motivadas, que correspondan;
- XXIX. Resolver los recursos de su competencia;
- XXX. Las demás que le señalen otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 12.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de esta Ley, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Participar en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y programas de zonas metropolitanas o áreas conurbadas, cuando formen parte de su ámbito territorial;
- II. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes y programas municipales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con a esta Ley;
- III. Incluir la dimensión de desarrollo urbano y asentamientos humanos en los planes municipales de desarrollo;
- IV. Controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, impidiendo la expansión física desordenada de los mismos, sin la cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad;
- V. Administrar la zonificación prevista en los planes y programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas;
- VI. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

**VII.** Ejercer su derecho de asociación con otros municipios para la formulación y ejecución de planes y programas de desarrollo urbano que mejoren las funciones o servicios públicos en su territorio;

**VIII.** Proponer la fundación de centros de población;

*(REFORMADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*

**IX.** Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación federal;

**X.** Participar en las instancias y convenios de coordinación metropolitana a que se refiere esta Ley;

**XI.** Verificar que las acciones urbanísticas, así como las obras, inversiones y servicios públicos que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a esta Ley, al plan municipal de desarrollo y a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes;

**XII.** Expedir las autorizaciones, licencias, constancias, certificaciones y permisos de las acciones urbanísticas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano; evaluando y previniendo, entre otros elementos, la ocupación de zonas de riesgo, natural o antropogénico, que pudieran poner en riesgo a la población o a sus bienes.

En ningún caso se otorgarán autorizaciones, licencias, constancias, certificaciones y permisos para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado, a quienes ejerzan o pretendan ejercer actividad minera y no presenten el proyecto de programa de prevención de accidentes internos y externos, así como los documentos que acrediten el otorgamiento de concesión minera, a quienes pretendan establecer instalaciones o realizar construcciones en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos, dentro de las zonas de protección de los mismos y no presenten la aprobación emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil y la opinión favorable del Comité de Zonificación a que hace referencia el artículo 284 de la presente Ley;

**XIII.** Autorizar la adecuación de la información de un predio urbano conforme a su realidad física, siempre que no afecte a la vialidad y a predios colindantes y sea necesaria para el trámite de una acción urbanística en los términos de esta Ley;

**XIV.** Autorizar el aprovechamiento, subdivisión, lotificación o parcelación del suelo de propiedad pública, privada o proveniente del régimen agrario, incluyendo la ampliación de las zonas de urbanización ejidal, para su incorporación al desarrollo urbano en sus jurisdicciones territoriales, de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes;

**XV.** Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

- XVI.** Promover y participar en los programas y acciones dirigidos a la protección y acrecentamiento del patrimonio cultural edificado en su jurisdicción territorial;
- XVII.** Intervenir en la regularización territorial, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana;
- XVIII.** Ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva, señaladas en los planes y programas de desarrollo urbano, en los términos de esta Ley;
- XIX.** Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda en torno a centros penitenciarios y otros equipamientos e infraestructura de carácter estratégico y de seguridad pública;
- XX.** Promover la publicación oficial de los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en sus jurisdicciones, así como tramitar las inscripciones correspondientes en el Registro Público;
- XXI.** Informar y difundir permanentemente sobre los alcances y evaluación de los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio;
- XXII.** Establecer el Registro Municipal de Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- XXIII.** Otorgar licencias y permisos para construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles, así como licencias provisionales para construcción.
- En ningún caso podrán otorgar licencias, provisionales o definitivas, para construcción de casinos, centros de juego, casas de apuesta y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado;
- XXIV.** Llevar el registro de directores responsables y corresponsables de obras, en sus diferentes especialidades, que ejerzan en el municipio;
- XXV.** Acreditar a los directores responsables y corresponsables de obras, en sus diferentes especialidades, que tengan actividades en su territorio municipal;
- XXVI.** Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones de esta Ley, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana;
- XXVII.** Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados;
- (REFORMADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*
- XXVIII.** Crear estrategias de acción y atención respecto predios y áreas no edificadas, semi edificadas, no utilizadas, no ocupados o en aparente abandono que por su calidad de no funcionalidad, propician un clima negativo y de peligro en la comunidad donde se encuentre ubicado;

*(REFORMADA, ADICIONADA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)* *(ADICIONADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*  
**XXIX.** XXIX. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

*(ADICIONADA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*  
**XXX.** XXX. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones aplicables.

*(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*

**Artículo 13.** Los municipios podrán suscribir convenios de coordinación con el Gobierno del Estado de Coahuila de Zaragoza, con el propósito de que este último asuma el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano le corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden al Estado a través de la Secretaría, justificando sus razones para ello. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Los municipios deberán informar a la Secretaría, dentro de los cinco días hábiles siguientes, los trámites que realicen derivados del ejercicio de las funciones asumidas en virtud de los convenios de coordinación a que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 14.** Los municipios podrán constituir Institutos Municipales de Planeación, como organismos públicos descentralizados, para la planeación integral del territorio municipal.

Los Institutos Municipales de Planeación podrán asumir las siguientes funciones:

- I. Elaborar la propuesta de los planes y programas municipales de desarrollo urbano;
- II. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano municipal;
- III. Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta en materia de desarrollo urbano;
- IV. Dar su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno;
- V. Opinar sobre los programas y proyectos de acciones, obras y servicios en las siguientes materias de interés municipal: planeación económica y social; vías de comunicación y transporte; equilibrio ecológico y la protección del ambiente; desarrollo agropecuario; reservas territoriales y vivienda;
- VI. Integrar, priorizar y proponer al ayuntamiento los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de interés municipal;
- VII. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo urbano del municipio y opinar sobre la correspondiente al desarrollo municipal;
- VIII. Promover y participar en la integración del observatorio municipal de desarrollo urbano y sus sistemas de información geográfica y de indicadores de desarrollo;

**IX.** Las demás funciones que determinen los ayuntamientos.

Los reglamentos y demás disposiciones municipales establecerán las normas y lineamientos particulares para la integración, operación y funcionamiento de los Institutos Municipales de Planeación.

*(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 29 DE MAYO DE 2018)*

**Artículo 15.** La Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las denuncias, quejas y demandas de la ciudadanía por la inobservancia de la legislación, normas y reglamentos de desarrollo urbano a que se refiere este ordenamiento, y darle el seguimiento correspondiente;
- II. Realizar las acciones necesarias para la defensa de la integridad de los bienes del patrimonio cultural inmueble del Estado;
- III. Exhortar a las autoridades municipales se apliquen de manera inmediata las medidas de seguridad determinadas en la presente Ley, en los casos en que se presuman violaciones a la normatividad urbana vigente;
- IV. Dictaminar cuando así le sea solicitado y emitir el resolutivo correspondiente, respecto a la aplicación de las normas que ordenen y regulen el asentamiento humano en la entidad, con el propósito de aclarar las controversias que se presenten;
- V. Solicitar la intervención de la autoridad que corresponda a efecto de que inicie procedimiento administrativo de aplicación y ejecución de sanciones;
- VI. Denunciar ante el Ministerio Público los actos y hechos que puedan constituir delitos y contravengan las disposiciones en materia de desarrollo urbano, ya sean que los persiga de oficio o le sean puestos en conocimiento por los particulares;
- VII. Emitir recomendaciones y sugerencias a las autoridades estatales y municipales en la materia tendientes a mejorar los planes y programas de desarrollo urbano, así como para procurar su cumplimiento;
- VIII. Dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana;
- IX. Solicitar a la autoridad competente la revocación y cancelación de las licencias, certificados, autorizaciones y registros, cuando sean otorgadas en contra de lo prescrito por las disposiciones jurídicas en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, o cuando se trasgredan dichas disposiciones;
- X. Llevar a cabo conforme a lo dispuesto en esta Ley; investigaciones de oficio, respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ordenamiento territorial, así como de hechos que generen o puedan producir desequilibrios urbanos, daños o deterioro grave a los sistemas urbanos o sus elementos;

- XI. Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales de esta Ley;
- XII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta Ley;
- XIII. Solicitar a las autoridades estatales y municipales la información relativa a la expedición, cumplimiento y aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano previstos por esta Ley;
- XIV. Las demás que sean necesarias para cumplir con sus atribuciones.

**Artículo 16.** La Fiscalía General del Estado de Coahuila de Zaragoza, la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Finanzas del Estado, la Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila, la Subsecretaría Estatal de Protección Civil, el Registro Público y el Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial del Estado, así como las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado, de acuerdo a sus competencias y a las disposiciones jurídicas que los rigen, así como de los convenios que se celebren, coadyuvarán con la Secretaría y autoridades municipales en la aplicación de esta Ley y de los programas que se establecen en el mismo.

## **TÍTULO TERCERO DE LA PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y ÓRGANOS DELIBERATIVOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL**

**Artículo 17.** El Estado y los municipios promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.

**Artículo 18.** 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 esta Ley;
- 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;

*(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)*

- IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas y afroamericanas;

- 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;
- VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS**

**Artículo 19.** Constituye un derecho y un deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios, fraccionamientos y colonias. Las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar dichas formas de organización, de conformidad con la legislación aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

**Artículo 20.** La participación social en el proceso de planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio es un derecho y una obligación ciudadana y puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través de los consejos consultivos.

Los ciudadanos tienen el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que la Ley establece.

Igualmente, la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales, la denuncia pública a que se refiere el artículo 22 de esta Ley y la consulta pública en los procesos de planeación urbana.

**Artículo 21.** El Estado y los municipios promoverán la participación social en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, así como de las organizaciones sociales, para lo cual:

- I. Convocarán a representantes de los sectores social y privado para que manifiesten su opinión y propuestas en materia de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;
- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano del Estado;
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

- IV. Podrán solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, a fin de enriquecer los instrumentos a que se refiere esta Ley;
- V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la Ley;
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con los colegios y asociaciones de profesionistas en el Estado que tengan relación con el desarrollo urbano.

**Artículo 22.** Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta, sus reglamentos, o los planes y programas de desarrollo urbano, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante la autoridad estatal o municipal competente.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LOS ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES DE PARTICIPACIÓN SOCIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 23.** Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Los consejos consultivos de desarrollo metropolitano y de conurbaciones;
- III. Los consejos municipales de desarrollo urbano.

### **SECCIÓN SEGUNDA DEL CONSEJO ESTATAL CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**Artículo 24.** El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es un órgano de consulta y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de todos los sectores de la sociedad civil y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los planes, programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley. Su sede será la ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza y funcionará permanentemente en toda la entidad.

**Artículo 25.** El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se integrará por:



- I. Presidente, que será la persona Titular del Ejecutivo;
- II. Un Secretario Técnico, que será la persona Titular de la Secretaría;
- III. Un representante del municipio que tenga mayor población de cada una de las región del Estado, que se establecen en la Ley de Desarrollo Económico del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IV. Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de cuarenta, entre en los que se incluirá un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública estatal relacionadas con el desarrollo urbano y ordenamiento territorial; representantes de las cámaras, colegios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio de la persona Titular del Ejecutivo, deban integrarse al consejo, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.

Cada uno de los miembros del consejo contará con un suplente. Las ausencias del presidente del consejo serán suplidas por quien sea titular de la Secretaría.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo será honorífico.

**Artículo 26.** El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

- I. Emitir recomendaciones sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano;
  - II. Opinar en aquellos asuntos que se presenten a su consideración, cuando entre la Secretaría y los ayuntamientos exista diferencia de criterio o de interpretación;
- (REFORMADA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*
- III. Impulsar y promover la creación de institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, observatorios ciudadanos, así como promover la de los consejos participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas;
  - IV. Promover la capacitación técnica sobre ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
  - V. Analizar las proposiciones que le formule la comunidad respecto de materias o acciones concernientes al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y hacerlas llegar, con su opinión, a las autoridades competentes;
  - VI. Promover la difusión entre la comunidad de temas e información relativos al ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado;
- (REFORMADA, ADICIONADA P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*
- VII. Apoyar a las autoridades de las entidades federativas y municipales que lo soliciten, en el asesoramiento y capacitación sobre la creación, implementación, operación, organización, solicitud y generación de ingresos de los institutos, ya sean municipales, multimunicipales, y metropolitanos de planeación”.

VIII. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

### **SECCIÓN TERCERA DE LOS CONSEJOS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 27.** Los municipios deberán contar con un órgano de opinión y consulta en materia de planeación y desarrollo urbano denominado Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 28.** Los consejos municipales de desarrollo urbano contarán con el número de miembros que los ayuntamientos estimen conveniente y funcionarán en los términos en que se prevea en el acuerdo u ordenamiento municipal que los cree.

En todo caso, los ayuntamientos deberán considerar en la integración de los consejos las siguientes prescripciones:

- I. Tendrá un presidente, elegido por el pleno del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Sus integrantes se registrarán por los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- III. Los consejeros que integran el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones ni serán considerados servidores públicos;
- IV. Sesionará previa convocatoria del Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano cuando menos una vez cada cuatro meses, efectuando como mínimo tres sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando así lo solicite el presidente o la mayoría de sus miembros;
- V. Las sesiones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia de su presidente, el titular de la unidad administrativa municipal y de al menos la mayoría de los vocales y en segunda convocatoria con la asistencia del presidente del consejo, el titular de la unidad administrativa municipal y con los vocales que asistan;
- VI. Las resoluciones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad;
- VII. De cada sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el Secretario levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario, agregándose la lista de asistencia;
- VIII. El Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, por conducto del titular de la unidad administrativa municipal podrán invitar a las sesiones del Consejo Municipal de Desarrollo a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz pero no de voto;

- IX.** Los integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano nombrarán en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente.

No podrán ser integrantes de estos consejos, los miembros de los cabildos municipales.

**Artículo 29.** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, revisar, modificar y actualizar los planes, programas y acciones que se deriven del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el municipio;
- II.** Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los programas que se deriven de los planes y programas directores de desarrollo urbano de las distintas localidades del municipio;
- III.** Proponer programas permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los planes y programas del desarrollo urbano del municipio;
- IV.** Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano y la adecuada aplicación de sus normas;
- V.** Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes, pudiendo recomendar que se efectúen las consultas que a su juicio deban formularse a peritos en las materias objeto de esta Ley;
- VI.** Proponer proyectos de inversión de obra pública municipal y las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, así como analizar y opinar sobre los que se sometan a su consideración;
- VII.** En general promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.

## **TÍTULO CUARTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO PRIMERO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 30.** El ordenamiento territorial, la planeación y la regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la entidad se llevará a cabo a través de:

- I.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

- II. Los programas de zonas metropolitanas y áreas conurbadas, en su caso;
- III. La inclusión de las políticas de desarrollo urbano y asentamientos humanos en los planes municipales de desarrollo;
- IV. Los planes directores de desarrollo urbano de centros de población;
- V. Los programas parciales de desarrollo urbano;
- VI. Los esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano de centros de población.

Además de los planes y programas antes señalados, se podrán formular los programas de ordenamiento territorial, conforme a los términos de referencia que elaboren las autoridades competentes.

Los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en este ordenamiento, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

Los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo y los programas de ordenamiento ecológico del territorio, se podrán integrar en sus niveles estatal y municipal para conformar un sistema integrado sobre el territorio, cumpliendo con los elementos que establezcan las disposiciones de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y ordenamiento ecológico del territorio.

**Artículo 31.** Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado; así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previamente a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y su inscripción en el Registro Público, deberán contar con la verificación de congruencia que para tal efecto emita la Secretaría, en los términos de esta Ley.

**Artículo 32.** Los planes y programas de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 30 de esta Ley, deberán considerar los criterios en materia de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza, en las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables.

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

Asimismo, incluir las adecuaciones para otorgar facilidades urbanísticas y arquitectónicas conforme a las necesidades de las personas con discapacidad y para adultos mayores, debiendo contemplar las directrices a que deban someterse los proyectos de construcciones o modificaciones respectivas, debiendo observarse las disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 33.** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, en estricta congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, en los que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos 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;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos, así como las reglas para su aplicación en áreas limítrofes;
- VI. Las densidades de vivienda e intensidades de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Los polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales o residuos peligrosos o sean consideradas de seguridad nacional;
- 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;
- XI. Las prioridades de ocupación de las áreas de conservación, consolidación y crecimiento del centro de población en el tiempo, incluyendo las áreas de suelo estratégico, determinando las secuencias y condicionantes que permitan definir las etapas de aprovechamiento;
- XII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

*(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*

La unidad administrativa de desarrollo urbano municipal, podrá autorizar la modificación de densidad habitacional a una densidad inmediata mayor o menor, siempre que se acredite que se tiene la capacidad y viabilidad de la infraestructura y los servicios correspondientes.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DEL PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**Artículo 34.** 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 en la entidad.

**Artículo 35.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrá:

- I. Marco de referencia en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda, de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial así como de otros planes y programas expedidos por los gobiernos federal y estatal cuando sean aplicables;
- II. El diagnóstico de la situación del ordenamiento territorial y los asentamientos humanos en el territorio del Estado, sus causas y consecuencias;
- III. El patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio de la entidad;
- IV. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;
- V. La estrategia general aplicable a los asentamientos humanos, al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano de los centros de población, incluyendo, entre otras, las medidas para prevenir y mitigar los riesgos en los asentamientos humanos;
- VI. Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- VII. El Sistema Urbano Estatal, en el que se definan las características del conjunto de centros de población, zonas conurbadas y metropolitanas que funcione de una manera jerarquizada, estructurada y dinámica en diferentes escalas, en congruencia con el Sistema Urbano Nacional;
- VIII. Las políticas generales para los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población, así como las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional;
- IX. Los lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano y de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas;

*(REFORMADA, P.O. 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)*

- X. Las metas generales en cuanto a la calidad de vida en las zonas metropolitanas y áreas conurbadas, en los centros de población urbanos y rurales, así como en las comunidades indígenas y afromexicanas;
- XI. Las medidas para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- XII. La propuesta de lineamientos para la dotación de la infraestructura, equipamientos e instalaciones fundamentales para el desarrollo de las regiones y del Estado;
- XIII. Los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación;

- XIV. Los requerimientos globales de reservas territoriales para el desarrollo urbano de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- XV. Los mecanismos e instrumentos para el desarrollo urbano, el de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

**Artículo 36.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano será formulado por la Secretaría, a partir de las opiniones vertidas en foros ciudadanos, para efecto de recoger sus inquietudes y demandas, así como de los estudios e investigaciones que se realicen; de las propuestas que hagan las dependencias y entes públicos de ese sector de la administración pública estatal; de las recomendaciones que presente el Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; de las propuestas que formulen los municipios y de la evaluación que se realice del mismo programa.

**Artículo 37.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano será emitido por la persona Titular del Ejecutivo y estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación por la Secretaría.

Sus modificaciones se realizarán con las mismas formalidades previstas para su expedición.

El Programa establecerá mecanismos de concurrencia, coordinación y concertación entre los diversos órdenes de gobierno y los sectores social y privado, en el cumplimiento de los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional de desarrollo social.

**Artículo 38.** La consulta pública para formular o modificar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se realizará conforme el siguiente procedimiento:

- I. Se convocará y desarrollará por el Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano al someter a consulta pública el proyecto de Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o su modificación, establecerá un término no menor de un mes, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones por escrito que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos relacionados con la materia, que integran la comunidad;
- III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a la Secretaría, quien dará respuestas por escrito a los planteamientos en un plazo de diez días hábiles. Las modificaciones del proyecto estarán a consulta de los interesados en las oficinas de esa dependencia, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días hábiles.

**Artículo 39.** Una vez elaborado y consultado el proyecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Secretaría lo someterá a la consideración de la persona Titular del Ejecutivo.

La persona Titular del Ejecutivo ordenará la publicación y registro del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Territorial, en los términos de esta Ley.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LAS ZONAS METROPOLITANAS Y ÁREAS CONURBADAS**

**Artículo 40.** Los criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas se ajustarán a lo dispuesto en el Programa Estatal Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. La declaratoria de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas intraestatales, corresponderá a la persona Titular del Ejecutivo previa delimitación de acuerdo a lo establecido en este capítulo.

En todo caso, las zonas metropolitanas deberán cumplir con los lineamientos, criterios y disposiciones aplicables en la materia, que emitan las autoridades competentes de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 41.** Las zonas metropolitanas que se ubiquen en el territorio del Estado y de otra entidad federativa se delimitarán, planearán y regularán, de manera conjunta y coordinada entre los gobiernos federal, estatales y municipales, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a centros de población fronterizos se sujetarán a los tratados, acuerdos y convenios internacionales y las políticas federales de la materia.

**Artículo 42.** Los convenios que se celebren con motivo de una zona metropolitana interestatal y las declaratorias de una zona metropolitana intraestatal, se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el portal electrónico de la Secretaría y contendrán:

- I. La localización, territorios municipales que comprende, extensión y delimitación georreferenciada de la zona metropolitana;
- II. Las orientaciones que establece el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y su posición y papel en el sistema urbano estatal y nacional;
- III. Los compromisos del Estado y los municipios respectivos, para planear y regular de manera conjunta y coordinada las zonas metropolitanas, en base a su programa correspondiente;
- IV. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes, en las materias establecidas como de interés metropolitano;
- V. Las demás acciones que para el efecto convengan el Estado y los municipios respectivos.

## **CAPÍTULO CUARTO DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA**

**Artículo 43.** Para lograr una eficaz gobernanza metropolitana, la planeación y gestión de las zonas metropolitanas se efectuará a través de las siguientes instancias:



- I. Una comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación, según se trate, que se integrará por el Estado y los municipios de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia;
- II. Un consejo consultivo de desarrollo metropolitano, que se integrará con perspectiva de género, por representantes de los tres órdenes de gobierno y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia.

La comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación y el consejo consultivo de desarrollo metropolitano, tendrán carácter permanente y sus reglas de organización, integración y funcionamiento estarán a lo establecido por esta Ley y sus reglamentos correspondientes.

**Artículo 44.** La comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación tendrá como propósito:

- I. Promover la aprobación y publicación de los programas de zonas metropolitanas, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas;
- II. Crear y administrar el sistema de información geográfica y de indicadores de desempeño, impacto y cumplimiento de la gestión pública en esta materia;
- III. Proponer la agenda metropolitana y sus prioridades;
- IV. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento.

**Artículo 45.** El consejo consultivo de desarrollo metropolitano tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer la agenda de las zonas metropolitanas, así como sus prioridades;
- II. Opinar sobre las propuestas de programas de zonas metropolitanas y los proyectos financiados con fondos federales, así como sobre las directrices generales de la agenda;
- III. Fomentar la participación ciudadana, de instituciones académicas y de colegios de profesionistas en el proceso de planeación; así como generar instancias de apoyo a la evaluación y monitoreo de las políticas públicas urbanas como los observatorios urbanos participativos;
- IV. Participar en el proceso de consulta pública para la elaboración de los programas metropolitanos de desarrollo urbano o sus modificaciones;
- V. Aportar propuestas en el proceso de formulación de los programas y proyectos metropolitanos;
- VI. Promover, en coordinación con las autoridades competentes, la elaboración o actualización del atlas de riesgo de la zona metropolitana;
- VII. Proponer mecanismos de coordinación con el gobierno federal, así como con los gobiernos estatal y municipales que integran la zona metropolitana, así como de concertación con las organizaciones

de la sociedad, para que participen en el proceso de formulación, ejecución, evaluación y seguimiento de dichos programas de desarrollo urbano;

- VIII. Apoyar al gobierno estatal y a los municipios en la elaboración de los proyectos de inversión, obras y servicios para la zona metropolitana o correspondiente;
- IX. Dar seguimiento y evaluar los resultados e impactos de los programas y demás instrumentos de planeación de la zona metropolitana;
- X. Apoyar a la comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación en la definición y actualización de los criterios para asignar prioridades y prelación a las propuestas y proyectos de acciones, obras o servicios para el desarrollo de las zonas metropolitanas;
- XI. Fungir como instancia para la recepción de las propuestas de proyectos de carácter metropolitano provenientes de los diferentes ámbitos de gobierno y sus organismos, así como de la ciudadanía, para su evaluación, integración técnica y propuesta formal cuando corresponda;
- XII. Participar en la evaluación permanente y en el proceso de modificación de los programas metropolitanos de desarrollo urbano vigentes;
- XIII. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento.

**Artículo 46.** Los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas o conurbaciones deberán contemplar un diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva, la definición de objetivos, metas, políticas y estrategias; así como los proyectos y acciones prioritarias, contemplando cuando menos los siguientes elementos:

- I. Las políticas, estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana, que articulen los distintos ordenamientos, y programas de desarrollo social, económico, urbano y ambiental que impactan su territorio, en congruencia con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial;
- II. Definir los criterios e instrumentos para la planeación y administración coordinadas del territorio;
- III. Establecer los elementos de la estructura urbana y de la clasificación básica del territorio en zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables, a que se sujetarán los planes y programas directores de desarrollo urbano que se ubiquen en dicha zona metropolitana;
- IV. Definir las acciones de movilidad urbana integrada y sustentable, incluyendo los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;
- V. Preservar e incrementar los recursos naturales y mejorar las condiciones ambientales;
- VI. Definir las políticas hidráulicas metropolitanas, conjuntamente con la Comisión Nacional del Agua y demás organismos responsables en esta materia;
- VII. Conservar y mejorar la imagen urbana y el patrimonio natural y cultural inmueble;

- VIII. La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento;
- IX. Las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;
- X. Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada;
- XI. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;
- XII. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia;
- XIII. Definir las políticas e instrumentos para el ordenamiento, localización, reestructuración, mejoramiento y crecimiento de la infraestructura y los equipamientos en la zona metropolitana o área conurbada y su área de influencia;
- XIV. Establecer la metodología o indicadores que permitan dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos de los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas o conurbación;
- XV. Adicionalmente, los municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta Ley.

**Artículo 47.** El procedimiento para la elaboración y aprobación de los programas de desarrollo urbano de zonas metropolitanas será el siguiente:

- I. La Secretaría en coordinación con la comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación y el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano, procederá a elaborar el proyecto del programa de desarrollo urbano de zona metropolitana, cumpliendo para ello con los procedimientos y pasos establecidos en esta Ley para la formulación de los planes y programas de desarrollo urbano. Durante este proceso, la Secretaría deberá de mantener una comunicación con los municipios involucrados para garantizar que sus opiniones sean valoradas adecuadamente en el proceso de formulación a través del Consejo para el Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana y de las instancias que se establezcan por este órgano;
- II. Una vez elaboradas las propuestas del programa será entregado al Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano para su dictamen;
- III. El Consejo para el Desarrollo de la Zona Metropolitana, procederá a su revisión y dictamen;

- IV. Una vez emitida la opinión del Consejo para el Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana, la Secretaría lo pondrá a consideración de la persona Titular del Ejecutivo y de los ayuntamientos respectivos para su aprobación;
- V. En caso de ser aprobados por la persona Titular del Ejecutivo y los municipios involucrados, se procederá a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el portal de la Secretaría.

Si algún municipio no lo aprobara, la persona Titular del Ejecutivo, previo dictamen que emita la Secretaría resolverá si debe o no expedirse el programa de desarrollo urbano de la zona metropolitana correspondiente.

**Artículo 48.** Una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, los municipios, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados.

**Artículo 49.** Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

- I. La planeación y ordenamiento del territorio;
- II. La infraestructura metropolitana;
- III. La estructura vial metropolitana;
- IV. La movilidad urbana sustentable y el transporte público;
- V. El suelo y las reservas territoriales;
- VI. La conservación y consolidación urbana;
- VII. La construcción, habilitación y adecuada dotación de destinos del suelo;
- VIII. El agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, aprovechamiento de aguas pluviales y recuperación de cuencas hídricas;
- IX. La ecología y el medio ambiente;
- X. El tratamiento y disposición de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos;
- XI. La prevención de riesgos, la atención a contingencias, la definición de Polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda de instalaciones peligrosas o de seguridad nacional y la protección civil;
- XII. El equipamiento regional o metropolitano;
- XIII. Otras materias que, a propuesta de las instancias de coordinación metropolitana, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

**Artículo 50.** Los instrumentos financieros para el desarrollo metropolitano buscarán dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- I. Lograr la efectiva coordinación de autoridades en las zonas metropolitanas y una planeación integral, de largo plazo que implique un beneficio común;
- II. Avanzar hacia una estructura física más ordenada, compacta y sustentable en las zonas metropolitanas, así como a mejorar la infraestructura y equipamiento común;
- III. Facilitar infraestructura vial y la movilidad de las personas a partir del transporte público;
- IV. Desarrollar la infraestructura productiva;
- V. El manejo integral y sustentable de los recursos hídricos y saneamiento del agua;
- VI. Reducir los riesgos que provocan los fenómenos naturales y antropogénicos;
- VII. El manejo sustentable e integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial;
- VIII. Manejo de contaminantes atmosféricos en las zonas metropolitanas;
- IX. La conservación de las áreas naturales y atención a las zonas de riesgo.

**Artículo 51.** La ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos en las zonas metropolitanas se ajustarán invariablemente a los programas correspondientes en los términos de esta Ley.

El Congreso del Estado, en la aprobación del Presupuesto de Egresos, considerará las partidas necesarias para ejecutar los programas de las zonas metropolitanas, propiciando la constitución de fondos de financiamiento comunes para la ejecución de acciones coordinadas en la materia.

**Artículo 52.** En las zonas metropolitanas, los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos para atender las materias de interés metropolitano.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior deberán atender las prioridades de desarrollo metropolitano y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar, mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos y proyectos intermunicipales;
- II. Apoyar y asesorar a los municipios y a los organismos o asociaciones intermunicipales, para el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios;

- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta del suelo para lograr una zona metropolitana más organizada y compacta y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano.

**Artículo 53.** Las entidades y dependencias públicas que participen en una zona metropolitana tendrán la obligación de generar y proporcionar la información necesaria, así como los indicadores de desempeño y cumplimiento de la gestión pública.

**Artículo 54.** Las disposiciones a que se refiere esta sección para las zonas metropolitanas podrán ser aplicables a las áreas conurbadas, cuando así lo convengan el Gobierno del Estado y los municipios involucrados.

**Artículo 55.** Las controversias que se susciten entre los distintos poderes o ámbitos de gobierno, con motivo de lo dispuesto en este capítulo serán resueltas en los términos dispuestos por el artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DE LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS EN LOS PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 56.** La dimensión municipal del desarrollo urbano estará contenida en los planes municipales de desarrollo a que se refiere la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Coahuila de Zaragoza. Dichos planes incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en las circunscripciones municipales que comprendan.

**Artículo 57.** Los planes municipales de desarrollo a que alude el artículo anterior, tendrán como objetivo en materia urbana:

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a regular y ordenar los asentamientos humanos;
- II. Vincular los planes y programas de desarrollo urbano con los ordenamientos ecológicos del territorio;
- III. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los centros de población;
- V. Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- VI. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte;
- VII. Prever las políticas para la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población;

- VIII. Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IX. Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

**Artículo 58.** Los contenidos en materia de desarrollo urbano de los planes y programas a que se refiere el artículo 30 de esta Ley deberán considerar las medidas relativas a:

- I. Las determinaciones de otros niveles de planeación para el municipio, en especial lo que establece el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Las orientaciones generales del ordenamiento ecológico municipal, incluyendo la descripción de los ecosistemas y características básicas del territorio municipal, que permitan la formulación de las políticas generales para la preservación, conservación y mejoramiento de áreas de valor ambiental o para el desarrollo de actividades no urbanas, como agropecuarias, forestales y mineras, entre otras, en concordancia con la legislación ambiental;
- III. La identificación de los centros de población ubicados en su territorio;
- IV. La definición de las políticas, criterios, estrategias y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

**Artículo 59.** Los contenidos en materia urbana que se propongan para los planes municipales de desarrollo serán formulados, aprobados y evaluados por los ayuntamientos correspondientes, en los términos de la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Coahuila de Zaragoza, previa opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DIRECTORES Y DE LOS ESQUEMAS DE PLANEACIÓN SIMPLIFICADA DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN**

**Artículo 60.** Los planes directores de desarrollo urbano de los centros de población son el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- II. Establecer la zonificación de los usos, destinos y reservas, tendientes a regular el uso y aprovechamiento del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación;
- III. Fomentar la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales, centros de trabajo y equipamiento urbano;
- IV. Impedir la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

- V. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el centro de población.

**Artículo 61.** Los planes directores de desarrollo urbano de los centros de población deberán estructurarse con los siguientes apartados:

- I. Fundamentación, en la que se hagan explícitos los antecedentes y bases jurídicas que dan origen al plan;
- II. Diagnóstico, en el que se analice la situación actual y las tendencias del área o sectores del desarrollo urbano del centro de población de que se trate, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, equipamiento, servicios, de vivienda y demás que sea necesario considerar;
- III. Objetivos y políticas, en los que se contemplen los propósitos o finalidades que se pretenda alcanzar con la ejecución del programa respectivo; así como las directrices de políticas públicas relacionadas con el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación, de las distintas zonas, áreas o predios que integran el centro de población;
- IV. Estrategias, en las que se establezcan los lineamientos y políticas del programa, así como las alternativas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación del centro de población;
- V. Programas, en los que se precisen las acciones, obras o servicios que deban llevarse a cabo o prestarse de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazos; incluyendo: definición del suelo estratégico y de los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, acciones y proyectos prioritarios, acciones de inversión, en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado, y corresponsabilidad sectorial, en la que se determinarán las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, y se establecerán los responsables de su ejecución;
- VI. Zonificación primaria y secundaria de los usos, destinos y reservas del suelo del centro de población;
- VII. Instrumentos, que contendrá el conjunto de medidas y mecanismos jurídicos, técnicos, financieros y administrativos necesarios para la aprobación, ejecución, control y evaluación del Programa Director de que se trate.

Además en el contenido de los planes y programas de desarrollo urbano deberá establecerse la prohibición de usos del suelo para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado.

**Artículo 62.** Los municipios para la regulación de los asentamientos humanos en el medio rural, que no requieran técnicamente de un plan director de desarrollo urbano, podrán contemplar un esquema de



planeación simplificada de desarrollo urbano, atendiendo a sus características y dimensiones, conforme a los principios de esta Ley.

Los esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano de los centros de población son un instrumento de planeación de carácter técnico administrativo que tiene por objeto ordenar y orientar el crecimiento urbano de los centros de población de manera equilibrada y racional a corto y mediano plazo para dar solución a los diversos problemas que adolece las localidades que se encuentran en el rango poblacional menor a los dos mil quinientos habitantes y que ameriten la aplicación de normas de planificación urbana. Dichos esquemas deben de ser congruentes con las condicionantes sectoriales de desarrollo urbano vigentes.

La estructura y contenido de dichos esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano podrá adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades urbanas encargadas de elaborarlos y ejecutarlos.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 63.** Los programas parciales de desarrollo urbano se derivarán de los planes directores de desarrollo urbano de centros de población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación secundaria de las áreas que forman parte de un centro de población;
- II. Regular en forma específica las acciones de urbanización o edificación derivadas de las acciones de crecimiento, conservación, consolidación o mejoramiento, previstas en los planes o programas de desarrollo urbano;
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de un Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario;
- IV. Regular las acciones dirigidas al desarrollo de elementos sectoriales de un centro de población o de un área del mismo, en materias de transporte, equipamiento, infraestructura, servicios, ecología urbana, entre otras;
- V. Regular las acciones dirigidas a cualquier tipo de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población. En este caso se deberá obtener previamente el cambio de uso de suelo otorgado por la autoridad federal competente.

**Artículo 64.** El Programa parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al programa director de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que se indican en esta Ley;

- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales y municipales competentes;
- VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del programa parcial de desarrollo urbano;
- VIII. Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del programa parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- IX. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 65.** Cuando un programa parcial de desarrollo urbano tenga por objeto la regulación de aspectos sectoriales de un centro de población, deberá contener, adicionalmente a lo dispuesto en el artículo anterior, lo siguiente:

- I. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- II. El término de la realización del programa;
- III. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;
- IV. Una memoria descriptiva y, además, cuando se trate de obras, el anteproyecto arquitectónico y estructural que cubra los aspectos generales de cada una de ellas y de su conjunto, si esto procede;
- V. El presupuesto del proyecto de que se trate;
- VI. El plazo para la ejecución del proyecto;
- VII. Los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;
- VIII. Los estudios económicos, financieros, fiscales, jurídicos y los demás preliminares que se requieran, por las características del proyecto.

**Artículo 66.** Los programas parciales de desarrollo urbano aplicables en centros históricos, contendrán adicionalmente a lo dispuesto en el artículo 64 de esta Ley:

- I. La referencia al carácter histórico y artístico que se otorga a la zona de su aplicación;
- II. La identificación de los sitios, zonas, inmuebles, monumentos y en general, los elementos que se declaren adscritos al patrimonio cultural del Estado;
- III. Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de conservación o mejoramiento, conforme la legislación federal y estatal aplicables;
- IV. Las bases de los acuerdos que se propongan para garantizar la acción coordinada de las autoridades federales, estatales y municipales, tendientes a garantizar su conservación y mejoramiento;
- V. Las bases de los acuerdos de concertación con los propietarios de predios y fincas, para realizar las acciones de conservación y mejoramiento de las edificaciones;
- VI. En su caso, la integración de la asociación para la conservación y mejoramiento de dichos sitios.

**Artículo 67.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura básica tal como agua, drenaje y electrificación, se requerirá la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano acorde con los principios a que se refiere este ordenamiento.

Los programas a que se refiere el párrafo anterior, deberán contar con la verificación de congruencia emitido por la Secretaría en los términos del artículo 73 esta Ley, en el que se establecerá que las obras necesarias que deberán realizarse por cuenta del interesado o en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales, y otros propietarios del suelo que resulten beneficiados con las mismas; en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos de recuperación de costos por la realización de obras públicas que establecen las disposiciones hacendarias respectivas.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, serán sancionadas, en los términos de las leyes aplicables.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 68.** Los planes directores de desarrollo urbano de centros de población, los programas parciales de desarrollo urbano y los esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos, previa opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Los ayuntamientos podrán solicitar la opinión del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal Consultivo de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en su caso, de la federación.

La revisión y actualización de los planes y programas de desarrollo urbano seguirán el mismo procedimiento que el dispuesto para su aprobación; y deberá realizarse cuando cambien la situación o condiciones que les dieron origen.

**Artículo 69.** Para formular y aprobar los planes, programas o esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa municipal de desarrollo urbano o, en su caso, de modificaciones, difundiéndolo ampliamente;
- II. La persona titular de la presidencia municipal, a través de la unidad administrativa municipal, hará las consultas con la ciudadanía, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación o de las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las demás dependencias del ayuntamiento;
- III. La persona titular de la presidencia municipal, a través de la unidad administrativa municipal, realizará las acciones para que se exponga y distribuya la información relativa al plan o programa y talleres de consulta ciudadana; igualmente, la autoridad competente establecerá un plazo para la formulación o modificación y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan y programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones. Dichas reuniones promoverán el mayor consenso entre la sociedad y gobierno sobre los contenidos y propuestas del plan o programa;
- IV. Formulado el proyecto de plan o programa municipal de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano; así como a la Secretaría para efectos de lo dispuesto en el artículo 73 de esta Ley.

Tanto el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano como la Secretaría deberán comunicar sus comentarios y resoluciones por escrito, en el plazo de treinta días hábiles a partir de su recepción. Si en el término antes previsto o de su prórroga, no se formulan los comentarios y propuestas, se entenderá que aprueban el contenido del mismo;

- V. Recibidas las observaciones se integrará el proyecto definitivo del plan o programa de desarrollo urbano y se someterá a la consideración del ayuntamiento para su aprobación;
- VI. Aprobado el plan, programa o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano por el ayuntamiento, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones de esta Ley.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES, PROGRAMAS O ESQUEMAS DE PLANEACIÓN SIMPLIFICADA DE DESARROLLO URBANO DE COMPETENCIA MUNICIPAL**

**Artículo 70.** Los planes, programas y esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano de competencia municipal serán de vigencia indefinida y podrán modificarse, derogarse o abrogarse, cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente;
- III. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de ejecución, salvo caso fortuito o fuerza mayor;
- IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La modificación de los planes y programas de desarrollo urbano que pretendan incorporar áreas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, la autorización de impacto urbano.

En ningún caso podrá abrogarse un plan, programa o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

**Artículo 71.** La modificación o abrogación, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. La persona Titular del Ejecutivo;
- II. La Secretaría;
- III. El Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- IV. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;
- V. Las personas físicas o morales distintas de las anteriores, cuando consideren que se afectan sus derechos.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para desechar las solicitudes que reciba en los términos de este artículo y negarlas siempre que con ellas pudieran afectarse, directa o indirectamente, el orden público o el interés general.

**Artículo 72.** Toda actualización o modificación a los planes y programas de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación y expedición, así mismo deberá contar con la verificación de congruencia favorable que emita la Secretaría, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de esta Ley.

Tratándose de los planes directores de desarrollo urbano para su modificación se requiere de la aprobación del mínimo del sesenta por ciento de los integrantes del cabildo correspondiente.

## **CAPÍTULO DÉCIMO DE LA CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 73.** Los planes y programas de desarrollo urbano previstos en esta Ley, contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos entre ellos y respecto de la planeación nacional, estatal, metropolitana, conurbada y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Para asegurar dicha congruencia y vinculación, previa a la publicación y registro de los planes y programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, las autoridades municipales deberán remitir a la Secretaría los proyectos de planes y programas o sus modificaciones correspondientes. Dicha dependencia deberá analizarlos y emitir el dictamen fundado y motivado correspondiente, en un plazo no mayor de treinta días hábiles. Por causa justificada podrá prorrogarse por única vez este plazo por treinta días hábiles más.

Serán nulos de pleno derecho los actos de aprobación de los planes y programas de desarrollo urbano o sus modificaciones que no cuenten previamente con la opinión del Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano respectivo, según corresponda.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LA PUBLICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL**

**Artículo 74.** Los planes, programas y esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano o sus modificaciones a que se refiere esta Ley, una vez aprobados y verificada su congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos planes, programas y esquemas o sus modificaciones se inscribirán íntegramente en el Registro Público y en los registros estatal y municipal de desarrollo urbano, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Artículo 75.** La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de los interesados los planes, programas y esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano vigentes para su consulta, igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación urbana.

## **TÍTULO QUINTO DE LAS ACCIONES DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PRINCIPIOS Y OBLIGACIONES GENERALES**

**Artículo 76.** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica de los centros de población, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines de acuerdo con esta Ley y las leyes de esas materias.

Las áreas de preservación o conservación ecológica de los centros de población se sujetarán a las disposiciones de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los atlas de riesgo, planes y programas de desarrollo urbano y demás instrumentos aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible con tal determinación y conforme a los estudios de riesgo correspondientes, en los términos de las disposiciones aplicables; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos, o vivienda de cualquier tipo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA FUNDACIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN**

**Artículo 77.** Para la fundación de nuevos centros de población se requerirá de un decreto expedido por el Congreso del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría política administrativa del centro de población de que se trate.

**Artículo 78.** La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos existentes en la zona y para los nuevos pobladores. Deberá respetar primordialmente las áreas naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico.

En las áreas decretadas para la fundación de centros de población, hasta tanto no se apruebe el programa de desarrollo urbano correspondiente, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo o construcción ni transmisiones de propiedad.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

**Artículo 79.** Los planes y programas de desarrollo urbano municipales señalarán las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente. Entre los elementos de zonificación se incluirán las determinaciones de las zonas de riesgo grave y sus normas de prevención federales y locales aplicables.

**Artículo 80.** La autoridad municipal podrá solicitar la declaratoria para establecer Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios donde se gestionen proyectos integrales bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, en el financiamiento de las obras y servicios necesarios, mediante un adecuado reparto de cargas y beneficios ocasionados por dicha actuación.

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

**Artículo 81.** En la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población se deberá considerar:

- I. La protección ecológica de los centros de población, su crecimiento sustentable, la aplicación de medidas y técnicas para la construcción verde, para el ahorro de agua y energía, para la conservación y mejoramiento de suelo, la flora y la fauna, así como el manejo integral de los residuos;
- II. La proporción que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros y de calidad, y espacio edificable;
- III. La preservación del patrimonio natural y cultural inmueble, así como de la imagen urbana de los centros de población;
- IV. La celebración de convenios entre autoridades y propietarios a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley;
- V. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- VI. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;
- VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población; el control y restricciones a la localización de usos urbanos en derechos de vía, zonas federales y polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda; así como el resguardo de instalaciones peligrosas o de seguridad nacional;
- VIII. La acción del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la oferta de suelo y la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;



- IX.** La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales;

*(REFORMADA, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- X.** La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad para toda la población, estableciendo los procedimientos de consulta a entidades públicas o privadas especialistas en atención a personas con discapacidad y adultos mayores sobre las características técnicas de los proyectos;
- XI.** Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y consolidación urbana.

**Artículo 82.** Las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población se llevará a cabo mediante:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano, en su caso;
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades públicas y de concertación de acciones con los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población;
- VI. Por excepción y conforme a lo dispuesto en esta Ley, la regularización territorial de los asentamientos humanos;
- VII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación.

**Artículo 83.** Además de lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de esta Ley, las acciones de crecimiento de los centros de población, se llevarán a cabo mediante:

- I. La determinación de las áreas de reserva para la expansión de dichos centros, mismas que deberán cuantificarse de acuerdo a las proyecciones de crecimiento de la población; dichas áreas de crecimiento deberán garantizar la continuidad del tejido urbano, evitando espacios vacíos entre éste y dichas áreas;
- II. Los mecanismos para la disposición de predios a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población.

**Artículo 84.** Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, sólo utilizarán los predios de forma que no presenten obstáculo al uso o destino previsto, pero en ningún caso podrán autorizarse acciones

urbanísticas que adelanten los plazos contemplados en dichos planes y programas para su ocupación y aprovechamiento.

Una cumplidos los plazos a que refiere el párrafo anterior, los municipios promoverán el desarrollo de las obras de infraestructura básica, a costo de los titulares de los predios beneficiarios, sin las cuales no se autorizará ninguna acción para su aprovechamiento urbano.

## **TÍTULO SEXTO DE LA MOVILIDAD**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LA MOVILIDAD**

**Artículo 85.** Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus centros de población.

Las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

**Artículo 86.** Las políticas, programas de movilidad y planes o programas de desarrollo urbano, deberán promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento.

**Artículo 87.** En lo no previsto en esta Ley en materia de movilidad urbana sustentable, se deberá observar lo establecido en la Ley de Transporte y Movilidad Sustentable para el Estado de Coahuila de Zaragoza y demás disposiciones aplicables.

## **TÍTULO SÉPTIMO DEL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE E IMAGEN URBANA**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE**

**Artículo 88.** Para la instrumentación de políticas de conservación del patrimonio cultural inmueble en los planes y programas de desarrollo urbano, se tomará en consideración lo establecido en la presente Ley, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y en la Ley de Desarrollo Cultural para el Estado de Coahuila de Zaragoza y sus reglamentos.

**Artículo 89.** La ordenación del desarrollo urbano tenderá a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural inmueble de la entidad.

En los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se identificarán los sitios, zonas y los bienes inmuebles declarados o considerados como patrimonio cultural del Estado, así como los protegidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**Artículo 90.** La Secretaría podrá proporcionar asesoría técnica y apoyo a los municipios y a la comunidad para la promoción y protección de su patrimonio cultural inmueble.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA IMAGEN URBANA**

**Artículo 91.** La Secretaría y los municipios, en coordinación con otras dependencias y entidades competentes, promoverán la valoración y mejoramiento de la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada identidad, conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas.

**Artículo 92.** Las regulaciones en materia de imagen urbana, se regirán por los siguientes principios:

- I. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos entre sí, en términos de diseño, textura, color y volumetría, entre otros;
- II. La eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población.

**Artículo 93.** En las disposiciones reglamentarias de esta Ley se establecerán los lineamientos, así como las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de la imagen urbana, aplicable a los siguientes elementos:

- I. Anuncios, de todo tipo, que sean visibles desde la vía o el espacio público;
- II. Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización;
- III. Vialidades y sus elementos complementarios, como glorietas, puentes y pasos a desnivel, así como obras públicas que generen un impacto visual;
- IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas ajardinadas y otros elementos del equipamiento público;
- V. Forestación y vegetación;
- VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales;

- VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales y posteriores, pretilas y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, rematamientos, volados, relación vano-macizo y acabados, colindancias y anuncios;
- VIII. Bardas, rejas y muros;
- IX. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

**Artículo 94.** Para promover y ejecutar las acciones para la protección, conservación y mejoramiento de la imagen urbana, podrán constituirse organizaciones, asociaciones, patronatos o fideicomisos, de conformidad a lo siguiente:

- I. Sus acciones se precisarán en sus instrumentos de creación que se hará del conocimiento público, en donde se identifique el inmueble o la zona de que se trata, así como los derechos y obligaciones que asumirán las partes que en él intervengan;
- II. Desarrollarán actividades de promoción, asesoría y vigilancia, con relación al cumplimiento de las acciones de conservación y mejoramiento de la imagen urbana de que se trate.

## **TÍTULO OCTAVO DEL SUELO Y LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS POLÍTICAS DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES**

**Artículo 95.** El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Preeminencia del interés público frente al interés privado;
- II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el crecimiento de los centros de población, ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- III. Primacía de la rentabilidad social en las acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IV. Prioridad de acceso al suelo y a la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;
- V. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;
- VI. Acceso igualitario a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad;
- VII. Pleno aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados o semi edificados, no utilizados o abandonados, subutilizados, vacantes o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad;

*(REFORMADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*

- VIII. Asegurar el interés público y establecer acciones para propiciar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra;
- IX. Creación, rescate y revaloración del espacio público;
- X. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanas.

**Artículo 96.** El Estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda y restituir a favor de la sociedad el incremento del valor del suelo que genera el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes y programas de desarrollo urbano;
- V. Garantizar el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano;
- VI. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 97.** Para hacer efectiva la política de suelo y reservas territoriales a que se refiere este Título, el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los planes y programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los Gobiernos Estatal, Federal y de los municipios y, en su caso, los sectores social y privado;

- IV. Los compromisos y criterios para la adquisición, expropiación, aprovechamiento o transmisión del suelo y reservas territoriales;
- V. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos, y subutilizados dentro de los centros de población que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y registro público de la propiedad, así como para la producción y titulación de vivienda;
- VIII. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

**Artículo 98.** Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría gestionará y promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del Gobierno del Estado, de los municipios, de las organizaciones sociales y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta Ley y en las demás disposiciones aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS REGULACIONES PARA LA INCORPORACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO AL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 99.** Para efectos del desarrollo urbano, la incorporación y el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, independientemente de cumplir con lo dispuesto en la Ley Agraria, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

La urbanización, apertura de calles, fraccionamientos, conjunto urbano, subdivisión, lotificación, parcelación, construcción, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones correspondientes, emitidas por parte de las autoridades estatales y municipales competentes, en los términos de esta Ley.

El Registro Público no podrá inscribir título de propiedad alguno, fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisión, lotificación, parcelación, construcción, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, si no cuenta con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior. Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en este tipo operaciones, a menos de que cuenten con las autorizaciones mencionadas, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

**Artículo 100.** La incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano y la vivienda, cualquiera que sea su régimen de propiedad, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano;
- II. Comprender terrenos que no estén dedicados a actividades productivas o con valores ambientales y culturales;
- III. Disponer de un esquema financiero para su aprovechamiento que asegure la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la construcción de vivienda;
- IV. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de área urbanizable contenida en esta Ley;
- V. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

**Artículo 101.** En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, la enajenación de predios que realicen la Federación, el Gobierno del Estado y los municipios o sus entidades paraestatales, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 102.** Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto determinar las bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la regularización territorial en el Estado.

Las políticas, planes, programas, instrumentos y apoyos al desarrollo urbano y habitacional en el Estado, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a desincentivar el fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisiones, parcelaciones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento irregular de los centros de población.

**Artículo 103.** Para efectos de desarrollo urbano, la constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como la regularización de la tenencia u ocupación de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, deberá ajustarse a las

disposiciones en materia de planeación urbana, fraccionamiento o parcelación del suelo, infraestructura y servicios, así como de zonificación y construcciones que establece esta Ley.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 104.** Todas las acciones para la regularización territorial deberán iniciar con la legalización urbanística del asentamiento de que se trate, entendido como el procedimiento mediante el cual las autoridades locales competentes reconocen, si hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano y aprueban los planos, respetando la legislación vigente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los responsables.

En dicho procedimiento se deberá revisar y asegurar la factibilidad o viabilidad urbanística, así como una evaluación de riesgo del asentamiento irregular.

Si el dictamen correspondiente determina que es factible la mitigación de riesgos, la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos, la autoridad municipal podrá acordar su legalización urbanística.

El Gobierno del Estado y los municipios deberán establecer mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos, como acciones de mejoramiento, para reordenar, renovar e integrar las zonas de que se trate al desarrollo urbano.

## **SECCIÓN TERCERA DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

**Artículo 105.** Quedan prohibidos en la entidad los asentamientos humanos irregulares.

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas necesarias para prevenir y evitar que tengan lugar, así como para corregir los que ilegalmente ocurran y sancionar a los responsables de ello.

La existencia de ocupaciones o asentamientos humanos irregulares podrán ser denunciados por cualquier persona, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Las autoridades locales, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier ocupación, obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones legales correspondientes, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano que determinen los planes y programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes procederán al desalojo de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan



acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento, cualquiera que sea su régimen de propiedad.

**Artículo 106.** Cuando por excepción proceda la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Será conducida por el Gobierno del Estado, en coordinación con los municipios de que se trate, así como con otras dependencias o entidades públicas con competencias en la materia;
- II. Procederá conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable, en ejecución de acciones de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación y consolidación, donde se atiendan los problemas de la urbanización, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades;
- III. Deberá acreditarse la evaluación y mitigación de riesgos de la población asentada irregularmente, así como la factibilidad urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos;
- IV. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes, programas o esquemas de desarrollo urbano aplicables;
- VI. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente;
- VII. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

**Artículo 107.** Si para la regularización de asentamientos humanos resulta necesaria la ocupación de predios o bienes inmuebles, se procederá a su adquisición o a su limitación de uso. Para estos efectos se procederá a la celebración de los convenios correspondientes o a la tramitación del procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

En estos mismos términos se estará para la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos en predios, edificados o no, que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras.

#### **SECCIÓN CUARTA DE LA REGULARIZACIÓN DE REGISTROS, TÍTULOS Y ESCRITURAS**

**Artículo 108.** Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de poseionarios legítimos, ubicados en asentamientos regulares de los centros de población, para ese efecto deberán:

- I. Brindar asesoría técnica, jurídica y financiera para el mejoramiento de sus viviendas y barrios;
- II. Otorgar facilidades administrativas para regularizar las viviendas y construcciones;
- III. Establecer un régimen de subsidios y condonaciones fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de títulos de propiedad;
- IV. Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a los poseionarios legítimos la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales.

**Artículo 109.** Los poseedores de predios con las condiciones para usucapirlos, que no tenga título de propiedad y no exista en el Registro Público inscripción de propiedad alguna, podrán demostrar su posesión en los términos del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

**Artículo 110.** Los gobiernos municipales elaborarán, en sus respectivas jurisdicciones, un censo de poseedores de predios que reúnan los requisitos para usucapirlos, y que no cuenten con título de propiedad, debiéndolo remitir a la Comisión Estatal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rústica en Coahuila con la debida oportunidad.

## **CAPÍTULO CUARTO DEL DERECHO DE PREFERENCIA**

**Artículo 111.** La Federación, el Gobierno del Estado y los municipios tienen en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Agraria y esta Ley, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas deberán notificarlo al Gobierno Federal, a la Secretaría y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

En caso que no se ejerza el derecho de preferencia, la operación correspondiente deberá celebrarse en un plazo no mayor de un año y no podrá ser inferior a los montos declarados.

Cuando el Gobierno del Estado y el municipio pretendan ejercer dicho derecho, tendrá preferencia este último.

## **TÍTULO NOVENO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS**

**Artículo 112.** Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos existentes, correrán a cargo de sus promotores, de los propietarios o poseedores de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece este ordenamiento.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los Gobiernos Federal, Estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

**Artículo 113.** Las autoridades estatales y municipales antes de autorizar una acción urbanística, deberán evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirán esos nuevos desarrollos.

Corresponderá al Gobierno del Estado y a los municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la ejecución o introducción de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y otras obras de interés público urbano.

Los promotores y los propietarios o poseedores de predios que se beneficien con las obras de infraestructura, equipamiento o servicios públicos aportarán recursos, en la proporción de sus beneficios, para su construcción, mejoramiento y adecuado mantenimiento, en los términos de este ordenamiento.

**Artículo 114.** Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas; los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o prevista en la planeación para el resto del centro de población, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;
- II. En drenaje y alcantarillado; prever el tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales, conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes aplicables;
- III. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

**Artículo 115.** El Gobierno del Estado en su caso, y el ayuntamiento respectivo, de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano, determinarán:

- I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios, instalaciones y mobiliario urbano correspondientes, así como sus características;
- II. La conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a otras autoridades;
- III. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;
- IV. Las limitaciones del aprovechamiento de las vías públicas;
- V. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública;
- VI. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

No podrán reducirse las secciones y derechos de vía previstos en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 116.** Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura o del equipamiento urbano, en todo o en parte, deberán ser sometidos a la autorización correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, antes de iniciar cualquier obra.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 117.** Los planes y programas municipales de desarrollo urbano deberán incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo a las normas aplicables en la materia;
- II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir el trazado y características del espacio público y la red vial de manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos;

- IV. Definir la mejor localización y dimensión del espacio público, con relación a la función que tendrá y a la ubicación de los beneficiarios.

**Artículo 118.** El rescate, custodia, uso y aprovechamiento del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el interés particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todos los usuarios, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, observar las cualidades de inalienabilidad e imprescriptibilidad de los mismos;
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la infraestructura tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- VI. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo conferirá a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VII. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público;
- VIII. Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público.

## **TÍTULO DÉCIMO RESILIENCIA URBANA**

### **CAPÍTULO ÚNICO DE LA RESILIENCIA URBANA Y PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**Artículo 119.** Las normas del presente capítulo tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

**Artículo 120.** Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano o atlas de riesgo, las autoridades, previo a otorgar cualquier autorización para una acción urbanística, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique las medidas para su mitigación, en los términos de las disposiciones de la Ley General de Protección Civil, la Ley de Protección Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza, las normas oficiales mexicanas que se expidan, esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Las autoridades podrán solicitar la opinión técnica de expertos y de otras autoridades u organismos competentes a fin de contar con los suficientes elementos que le permitan integrar la resolución que en derecho proceda.

**Artículo 121.** Independientemente de los casos a que alude el artículo 120 de esta Ley, por su escala y efecto, deberán contar con estudios de prevención de riesgo cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes:

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria o básicas, incluyendo antenas de telecomunicación;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial;
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto;
- V. La construcción de fraccionamientos habitacionales;
- VI. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles;
- VII. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.

**Artículo 122.** Los estudios de prevención de riesgo a que aluden los artículos 120 y 121 de este ordenamiento, contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 123.** No se permitirá el aprovechamiento urbano o construcción de viviendas en terrenos inestables o con problemas geológicos, tales como:

- I. Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial, en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos, a efectos de resonancia;
- II. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos o lagos;
- III. Terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales;
- IV. Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes, observando además en su material una frágil cohesión susceptible al

deslizamiento o derrumbe;

- V. Gravas sobre estratos de arcilla inestable o expansiva y los mantos de ceniza;
- VI. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad;
- VII. Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano;
- VIII. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;
- IX. Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico;
- X. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores a treinta y cinco por ciento, sin realizar las obras de prevención, conforme al estudio de riesgo correspondiente.

**Artículo 124.** No se permitirá ningún proceso de ocupación del territorio, con obras permanentes, para asentamiento humano en:

- I. Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo;
- II. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;
- III. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico, determinado por la autoridad competente;
- IV. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo señalado en los puntos anteriores y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones;
- V. Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante períodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos;
- VI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes;
- VII. Las demás que señalen las autoridades.

**Artículo 125.** Los planes y programas de desarrollo urbano deberán identificar las zonas de riesgo, considerando las indicadas en los atlas de riesgo y demás instrumentos aplicables.

En todas las acciones urbanísticas que impliquen el uso, ocupación o expansión del área urbana, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

Las autoridades estatales y municipales 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 y donde se asignen usos compatibles con dicha condición, prohibiendo en todo caso el uso y construcción de viviendas.

**Artículo 126.** Es obligación de las autoridades estatales y municipales en su ámbito de atribuciones, asegurarse que, previamente a la expedición de las constancias, autorizaciones, permisos y licencias para el crecimiento urbano y para cualquier acción urbanística, cambios de uso de suelo o impactos ambientales, se dé cumplimiento a los estudios y disposiciones en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos a que se refiere este capítulo, 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.

En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil tendrán la obligación de informar y notificar fehacientemente a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar.

**Artículo 127.** Es obligación de las autoridades estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen, se cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los asentamientos humanos que establece esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General de Protección Civil y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 128.** La Secretaría promoverá ante las autoridades competentes la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer la resiliencia urbana y de las zonas metropolitanas. Asimismo, promoverá ante las autoridades competentes la elaboración de guías que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

## **TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LOS INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN**

#### **SECCIÓN PRIMERA DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO URBANO**

**Artículo 129.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano:



- I. Construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que comuniquen a más de un municipio;
- II. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio y recreación que brinden servicios regionales o que supongan la ocupación de una superficie mayor de cinco mil metros cuadrados o de edificaciones mayores a tres mil metros cuadrados;
- III. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos;
- IV. Industrias de más de tres mil metros cuadrados de construcción, que se pretendan ubicar fuera de parques industriales autorizados;
- V. Establecimientos mercantiles destinados preponderantemente a la venta de artículos que conforman la canasta de productos básicos, bajo el sistema de autoservicio de más de mil metros cuadrados de construcción;
- VI. Fraccionamientos y sus relotificaciones cuando la modificación sea mayor al cincuenta por ciento, respecto de la superficie originalmente autorizada;
- VII. Acciones urbanísticas distintas a las modificaciones de las densidades habitacionales que impliquen el cambio de uso del suelo de superficies mayores a diez mil metros cuadrados o que impactan la estructura vial, o incorporación de áreas y predios rurales al aprovechamiento urbano.

Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a las que se refiere este artículo, deberán presentar ante la Secretaría un estudio de impacto urbano, mismo que se tramitará y se resolverá en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan.

Si la Secretaría no emite su resolución dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, se entiende que resuelve en sentido afirmativo. En este caso se deberá contar con la certificación correspondiente de acuerdo a la Ley, acreditando que se cumplió con todos los requisitos legales y reglamentarios.

**Artículo 130.** Los dictámenes de impacto urbano establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos que sean sufragados por el promovente.

Las condiciones o requisitos podrán ser, económicos, ambientales o funcionales y referirse a la vialidad, transporte, equipamiento, infraestructura y servicios, entre otros aspectos. El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del dictamen de impacto urbano.

Los dictámenes de impacto urbano se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población;

- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate;
- IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente;
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

**Artículo 131.** En los casos a que se refiere la fracción V del artículo 129 de esta Ley, el dictamen que emita la Secretaría deberá evaluar que el uso del suelo y sus actividades no generen impactos o alteraciones urbanas negativas en las zonas donde se ubiquen. Dichos usos y actividades deberán localizarse preferentemente en vialidades con una sección mínima de treinta metros y deberán construir los carriles de incorporación y salida, las soluciones peatonales y vehiculares, que permitan el libre y permanente tránsito. Queda prohibido el diseño o uso de estacionamientos en batería con detrimento o uso de las vialidades públicas o el libre tránsito de peatones.

En los establecimientos a que se refiere la fracción V del artículo 129 de esta Ley, en las áreas de sus estacionamientos no cubiertos, quedará prohibido el uso continuo de pavimentos, concretos o recubrimientos que generen islas de calor; el diseño de los mismos deberá considerar elementos o materiales permeables o bio-climáticos que atemperen tal efecto.

**Artículo 132.** La Secretaría determinará en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar;
- II. La improcedencia de una obra o proyecto, considerando que:
  - a) El uso de suelo pretendido no es compatible con el uso asignado por el plan o programa de desarrollo urbano aplicable o esté prohibido;
  - b) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestos y, por consecuencia, se genere afectación a la población o a la estructura urbana;
  - c) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
  - d) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores;
  - e) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana o la prestación de servicios públicos. Para la emisión del dictamen de impacto urbano, la Secretaría deberá considerar los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **DE LOS POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS**

**Artículo 133.** La Secretaría previo acuerdo con los municipios, podrá declarar Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de crecimiento, consolidación o mejoramiento, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren. Para ello, se reunirán los representantes de la Secretaría y del municipio, de manera que todos los procesos y las decisiones se convengan de común acuerdo.

Para la ejecución de proyectos a través de los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, los representantes de la Secretaría y del municipio decidirán la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes, para generar una nueva división.

**Artículo 134.** El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría y al municipio, la constitución de un Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario, para lo cual, deberán integrar al estudio respectivo, los siguientes elementos:

- I. Análisis de las disposiciones que aplican en el predio o predios;
- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono;
- IV. Cualquiera de los sistemas de actuación para su ejecución y financiamiento, señalados por el artículo 137 de la presente Ley.

**Artículo 135.** La Secretaría y el municipio resolverán sobre la procedencia de la constitución del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario, y cuando así lo requieran, podrán solicitar las opiniones a otras dependencias sobre las condiciones y medidas que tienen que adoptarse para su adecuada ejecución.

Acordada la constitución del polígono, el ayuntamiento, emitirá la aprobación y la Secretaría expedirá la declaratoria correspondiente y ordenará su inscripción en el Registro Público, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

**Artículo 136.** La declaratoria y el acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario determinarán:

- I. El sistema de actuación para la ejecución y financiamiento que deba llevarse a cabo dentro del polígono;
- II. Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano.

## SECCIÓN TERCERA DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

**Artículo 137.** Los sistemas de actuación corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación para el desarrollo urbano, los cuales se regularán conforme a las disposiciones aplicables.

La realización de obras de urbanización o edificación, conllevará la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano, aplicando entre otros los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por contribución por obra pública;
- IV. Acción urbanística por asociación de interés público;
- V. Acción urbanística por objetivo social;
- VI. Acción urbanística pública.

**Artículo 138.** Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

Los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social, se establecerán en las leyes y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 139.** La acción urbanística privada se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados mediante la asociación de propietarios o promotores, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley.

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

**Artículo 140.** La acción urbanística por concertación comprende las obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el municipio celebrado por los propietarios de predios o promotores.

Podrá realizarse siempre y cuando se presente el acuerdo de aceptación de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por la obra.

Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas podrán promover obras por este sistema, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

**Artículo 141.** La acción urbanística por contribución por obra pública comprende aquellas obras de urbanización y edificación 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.

El Proyecto deberá incluir, lo siguiente:

- I. Costo de la obra;
- II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;
- III. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;
- IV. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio;
- V. Número de exhibiciones y plazo en que deberá ser pagada la contribución especial.

**Artículo 142.** El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, será objeto de la contribución por obras públicas que en su caso se autorice, conforme a las disposiciones de este ordenamiento y el Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 143.** La contribución por obra pública tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, previa aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se regulará en el programa parcial de desarrollo urbano que se apruebe.

**Artículo 144.** La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.

**Artículo 145.** Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Los propietarios o autoridades interesadas en la ejecución de las obras, elaborarán un estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;
- II. Aprobado por el municipio, se podrá formalizar el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios;
- III. El convenio a que se refiere la fracción anterior podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva;

- IV. Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desincorporación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la legislación agraria.

**Artículo 146.** La acción urbanística por objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán mediante la gestión pública, bajo la coordinación de la Secretaría, con la participación que corresponda a la Comisión Estatal de Vivienda y a la Comisión Estatal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rústica en Coahuila, conforme a las siguientes disposiciones generales:

- I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento es responder a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular;
- II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los titulares de los predios y fincas, en la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;
- III. En todo caso, para la aprobación de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar el proyecto ejecutivo correspondiente;
- IV. La ejecución de acciones quedará a cargo del municipio, el Gobierno del Estado, el organismo público que promueva la urbanización o por la asociación de vecinos que integren los titulares de los predios.

**Artículo 147.** La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por autoridades de la administración pública federal, estatal o municipal.

#### **SECCIÓN CUARTA DEL REAGRUPAMIENTO PARCELARIO**

**Artículo 148.** Para la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano se podrá establecer el reagrupamiento parcelario. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida. Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, los propietarios e inversores procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario.

Previo al reagrupamiento parcelario, se formulará un plan o programa de desarrollo urbano, una vez aprobado, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte.

**Artículo 149.** Cuando uno o varios de los propietarios de predios contemplados en un plan o programa desarrollo urbano debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal, Limitación de Dominio y Servidumbre Administrativa por Causas de Utilidad Pública para el Estado de

Coahuila y demás relacionadas con la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa.

Una vez realizada la expropiación, el Gobierno del Estado aportará los predios para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

**Artículo 150.** El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del plan o programa de desarrollo urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- III. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del fiduciario o titular de la gestión común;
- IV. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente;
- V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO Y FOMENTO AL DESARROLLO URBANO**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO**

**Artículo 151.** En términos de las leyes federales y estatales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades competentes la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará 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.

**Artículo 152.** Para dar cumplimiento a los mecanismos a que se refiere el artículo anterior, así como prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan las prioridades de las estrategias nacional, estatal, regionales y

municipales de ordenamiento territorial, los planes y programas de desarrollo urbano metropolitanos, conurbados y de centros de población aplicables, podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. 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 en esta Ley y en la normatividad vigente en materia de fondos públicos;
- III. 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 esta Ley.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS INSTRUMENTOS DE FOMENTO**

**Artículo 153.** El Estado y los municipios, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para:

- I. La ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, regional, de conurbación o zona metropolitana;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, regional, de conurbación o zona metropolitana;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;
- IV. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- V. La satisfacción de las necesidades complementarias, generadas por las inversiones y acciones de los tres ámbitos de gobierno en materia de desarrollo territorial y urbano en la entidad;
- VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;
- VII. La mejora regulatoria y simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatal y municipales para el desarrollo urbano;
- IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los



centros de población;

- X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano;
- XI. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
- XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población en condición de vulnerabilidad;
- XIV. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

**Artículo 154.** El Gobierno del Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, promoverán las acciones necesarias para que los siguientes mecanismos contribuyan al fomento del desarrollo urbano:

- I. Impuesto predial y de adquisición de inmuebles, proporcionales y equitativos, que permitan sufragar los servicios públicos municipales, promoviendo la inclusión de tasas adicionales a los predios baldíos urbanizados, que desaprovechan la capacidad instalada de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en los centros de población;
- II. Impuestos o contribuciones sobre el aumento del valor de los inmuebles como la captura, administración y distribución de plusvalías, en especial las derivadas de la zonificación que otorga distintas potencialidades de uso y aprovechamiento urbano, así como de la construcción de obras o la prestación de servicios públicos;
- III. Contribuciones de mejoras por obras públicas u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución y financiamiento de las obras, acciones o servicios públicos;
- IV. Fideicomisos para la administración de aprovechamientos inmobiliarios en centros de población y zonas metropolitanas, para baldíos urbanos o ampliar las áreas urbanizadas, integrando las aportaciones de propietarios, gobiernos, inversionistas y ofreciendo alternativas de desarrollo para largo plazo;
- V. Pago de servicios ambientales, consistentes en la contraprestación económica por la conservación, creación o mantenimiento de servicios ambientales de beneficio público;
- VI. Otros mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia.

## **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS, CONJUNTOS URBANOS Y FRACCIONAMIENTOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 155.** Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones de conformidad con lo establecido en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 156.** En las acciones urbanísticas distintas a los fraccionamientos, que tengan por objeto la construcción de superficies mayores de dos mil metros cuadrados, el propietario deberá destinar exclusivamente para áreas verdes el diez por ciento, tratándose de uso habitacional y el cinco por ciento, en el caso de usos comerciales, industriales o de servicios, quedando a su cargo el mantenimiento de las mismas.

Será nula de pleno derecho cualquier autorización que se otorgue en contravención a lo dispuesto en este artículo.

En las autorizaciones que se otorguen se deberá señalar la ubicación de las superficies de áreas verdes, quedando prohibido su aprovechamiento para fines distintos, de llevarse a cabo instalaciones o construcciones en estas superficies, se procederá a la demolición con cargo al propietario, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

**Artículo 157.** Las constancias, certificaciones, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- I. Las zonas, áreas y predios en que se permitan;
- II. Los diferentes fraccionamientos en función de su tipo y clasificación;
- III. Los índices de densidad de población y de construcción;
- IV. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de impacto ambiental y urbano, en su caso;
- V. La organización y control de la estructura vial, del tránsito, los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes;
- VIII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- IX. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes y de los proyectos autorizados;
- X. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano;

- XI. La dispersión de los fraccionamientos para evitar su desarticulación con la red básica de servicios públicos;
- XII. La redensificación demográfica del área urbana para la optimización del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes;
- XIII. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas;
- XIV. La dirección de los vientos dominantes;
- XV. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población;
- XVI. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;
- XVII. La imagen urbana;
- XVIII. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;
- XIX. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;
- XX. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones;
- XXI. La prevención y atención de las emergencias urbanas;
- XXII. Las prevenciones que se deben observar en atención a lo dispuesto en la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
- XXIII. Las especificaciones en la construcción que garanticen la seguridad de las obras contra los efectos de los fenómenos naturales, tales como sismos, inundaciones y otros análogos;
- XXIV. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos;
- XXV. Las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano, del ordenamiento territorial y ecológico estatal y municipales;
- XXVI. Todos aquellos lineamientos, criterios o normas técnicas que se deriven de la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano y vivienda y demás disposiciones jurídicas aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DE LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS, CERTIFICACIONES Y CONSTANCIAS**

**Artículo 158.** El expediente para el trámite de autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones y constancias deberá cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- I. El croquis o plano del predio y de su localización precisa, indicando distancias a vialidades existentes;
  - II. La documentación que en los términos que establezcan las normas aplicables, acredite fehacientemente la propiedad o legítima posesión sobre el inmueble de que se trate;
  - III. El certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público que corresponda;
  - IV. La autorización de impacto ambiental en su caso, que expida la autoridad competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;
  - V. La autorización del impacto urbano, que expida la Secretaría en los supuestos y términos que establece esta Ley;
- (REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*
- VI. Las constancias de factibilidad, que de conformidad con las disposiciones aplicables, sean necesarias para los efectos de este artículo;
  - VII. La documentación que acredite que el solicitante está al corriente en el pago del impuesto predial;
  - VIII. El estudio de prevención de riesgos autorizado por la autoridad competente;
  - IX. Si el solicitante actúa a nombre y representación de un tercero, deberá acreditar su mandato en los términos de las leyes aplicables. Sin esta circunstancia se tendrá por no presentada la solicitud;
  - X. Presentar el proyecto de programa de prevención de accidentes internos y externos cuando las actividades impliquen un riesgo a las personas, sus bienes o al medio ambiente, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
  - XI. Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras destinadas a la producción minera, presentar copia de los documentos que acrediten el otorgamiento de concesión minera;
  - XII. Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos civiles, dentro de las zonas de protección de los mismos, presentar la opinión favorable del Comité de Zonificación y la aprobación emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil.
- Para efectos de la presente fracción, los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos civiles, dentro de las zonas de protección de los mismos serán los señalados en el artículo 288 del presente ordenamiento;
- XIII. Cédula expedida por el Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial, conteniendo la clave catastral de los lotes que formen parte de los nuevos fraccionamientos.

Las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones, constancias y documentos a que se refiere este artículo, deberán estar vigentes conforme a las normas que regulan su expedición a la fecha de presentación de la solicitud. Tratándose de aquellos referidos en las fracciones III y IX, la fecha de expedición de los mismos no deberá ser mayor de ciento ochenta días.

La autorización a que se refiere la fracción IV de este artículo no será exigible tratándose de solicitudes de la constancia de zonificación.

No se otorgará licencia de uso o destino de suelo y licencia de funcionamiento sin cubrir los requisitos a que se refieren las fracciones X y XI para los solicitantes que ejerzan o pretendan ejercer actividad minera.

*(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*

La constancia de factibilidad educativa emitida por el Instituto Coahuilense de la Infraestructura Física Educativa en los casos de licencias de fraccionamientos, deberá obtenerse, cuando sea necesaria para la construcción de espacios educativos, por la autoridad municipal, de conformidad con el párrafo tercero de la fracción III del artículo 197 y el párrafo tercero de la fracción III del artículo 198 de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 159.** Para el inicio, continuación o conclusión de los trámites o procedimientos establecidos en esta Ley, los interesados no estarán obligados a proporcionar copias adicionales de documentos entregados previamente a la dependencia, entidad u organismo descentralizado o desconcentrado de la administración pública estatal o municipal ante la que se realicen los trámites o procedimientos correspondientes, siempre y cuando señalen los datos de identificación del escrito en el que se citaron o con el que se acompañaron y el nuevo trámite o procedimiento lo realicen ante la propia dependencia, entidad u organismo descentralizado o desconcentrado, aún y cuando se hayan entregado ante otra unidad administrativa de la misma dependencia, entidad u organismo, excepto cuando en un procedimiento se tenga que dar vista a terceros.

Los interesados deberán señalar los datos de identificación de las autorizaciones, permisos, licencias, constancias y, en general de cualquier documento expedido por la dependencia u organismo descentralizado de la administración pública estatal o municipal ante la que se realicen los trámites o procedimientos, sin que sea necesario hacer entrega del documento original o copia de los mismos.

**Artículo 160.** Para las solicitudes de autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones y constancias establecidas en la presente Ley, la dependencia estatal o municipal, entidad u organismo descentralizado o desconcentrado competente, deberá resolver lo conducente en un plazo no mayor a treinta días hábiles, salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se establezca otro plazo para algún trámite o procedimiento en particular.

Transcurrido el plazo aplicable, sin que se haya dictado resolución por la autoridad competente, ésta se entenderá en sentido positivo al promovente, a menos que en otra disposición legal o administrativa se prevea lo contrario.

A petición del interesado, se deberá expedir constancia de tal circunstancia dentro de los dos días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud respectiva ante quien deba resolver.

*(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2020)*

**Artículo 161.** Las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias establecidas en la presente Ley, otorgados por las autoridades estatales o municipales competentes, tendrán una vigencia

anual y se entenderán refrendados, renovados o revalidados con la presentación del pago de los derechos correspondientes.

La autoridad competente contará con un plazo de tres meses a partir del refrendo, renovación o revalidación correspondiente para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables para su otorgamiento. En caso de incumplimiento, se otorgará un plazo de cinco días hábiles para subsanarlo, salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se establezca otro plazo para algún supuesto en particular.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se haya subsanado el incumplimiento, procederá la cancelación de la autorización, permiso, licencia o constancia correspondiente.

*(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2020)*

Tratándose de proyectos destinados a la generación de energías limpias, cuyo periodo de desarrollo y ejecución se prevea mayor a quince años; las licencias de funcionamiento que a éstos se expidan, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 158 de la presente Ley, podrán tener una vigencia de quince años. Las autoridades estatales y municipales competentes estarán facultadas para verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 158, durante los primeros tres meses de cada año de vigencia de la licencia expedida en los términos del presente párrafo.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 162.** Los conjuntos urbanos, cualquiera que sea su régimen de propiedad, estarán sujetos a las normas, tipos, restricciones y obligaciones aplicables a los fraccionamientos, exceptuando lo relativo a las cesiones de superficies al municipio para equipamiento y áreas verdes, así como de las vialidades públicas. Dichos conjuntos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

Por excepción, previo cumplimiento de las disposiciones ambientales en materia de cambios de uso suelo y las normas urbanísticas de usos de suelo, se autorizarán conjuntos urbanos fuera de los centros de población, para lo cual deberán tramitar y obtener la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que los respalde y en cuya ejecución se consideren todos los elementos ambientales, urbanos, económicos, financieros, jurídicos y sociales, que aseguren su adecuada inserción en el territorio.

**Artículo 163.** Las normas básicas para los conjuntos urbanos son las siguientes:

I. En materia de destino de áreas verdes en los conjuntos urbanos, deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 156 del presente ordenamiento;

*(REFORMADA, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

II. Los conjuntos urbanos deberán sujetarse a las normas y disposiciones en materia de accesibilidad de las personas con discapacidad y adultos mayores;

III. En el régimen jurídico del conjunto urbano de que se trate, deberá establecerse el derecho de acceso al personal adscrito a las dependencias y entidades públicas para la revisión de medidores de los servicios públicos, así como las brigadas de emergencia y seguridad pública;

- IV. Cumplir para su aprobación con los procedimientos establecidos en esta Ley, para los trámites de autorización de fraccionamientos, que le sean aplicables;
- V. Respetar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano;
- VI. Disponer de un proyecto de soluciones viales de accesos y salidas aprobado por el municipio;
- VII. En las colindancias del conjunto urbano con vialidades, en caso de contar con muro o barda perimetral deberá tener elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad del y hacia el interior del conjunto, en al menos un trece por ciento de la longitud de los tramos de muros ciegos o bardas;
- VIII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en esta Ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el ayuntamiento o la autoridad correspondiente.

**Artículo 164.** La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un conjunto urbano de cualquier tipo, serán responsables del cumplimiento de las normas aplicables.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LOS TIPOS Y CLASES DE FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 165.** En cuanto a su ubicación, los fraccionamientos se consideran:

- I. Urbanos: Son aquellos que se localizan dentro del área urbana actual y del área de crecimiento del centro de población;
- II. Campestres: Los que se encuentran a más de cinco kilómetros fuera del límite del centro de población.

**Artículo 166.** Los fraccionamientos y conjuntos en el Estado se clasifican de la siguiente manera:

- I. Habitacionales:
  - a) Densidad muy baja;
  - b) Densidad baja;
  - c) Densidad media baja;
  - d) Densidad intermedia;
  - e) Densidad media alta;
  - f) Densidad alta;

- g) Densidad muy alta;
- II. Campestres:
  - a) Habitacionales;
  - b) Turísticos;
- III. Comerciales;
- IV. Industriales:
  - a) Industria ligera;
  - b) Industria mediana;
  - c) Industria pesada;
- V. Cementerios.

**Artículo 167.** Los fraccionamientos podrán ser:

- I. De Urbanización Inmediata: Son aquellos en los que el propietario o promotor del fraccionamiento, deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización establecidas en esta Ley, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, dentro del plazo que técnicamente resulte necesario, contado a partir de la fecha de su autorización;
- II. De Urbanización Progresiva: Son aquellos en que, bajo la coordinación y participación del Gobierno del Estado y los municipios, los fraccionadores están obligados a realizar las obras completas de infraestructura, drenaje, agua potable y energía eléctrica por porciones o partes de un área o predio comprendidos en un proyecto, conforme a los plazos que fije la autoridad respectiva.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS**

**Artículo 168.** Las normas técnicas del proyecto, obras de urbanización y construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley, sus disposiciones reglamentarias, los planes y programas de desarrollo urbano y las autorizaciones respectivas.

**Artículo 169.** Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las normas técnicas aplicables de:

- I. Diseño urbano y arquitectónico;
- II. Topografía-hidráulica;



- III. Sistemas de agua potable y alcantarillado;
- (REFORMADA, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*
- IV. Vialidad, movilidad y sustentabilidad ecológica;
- V. Pavimentación, electrificación, alumbrado público y telefonía;
- VI. Inclusión a personas con discapacidad.

**Artículo 170.** Las normas de diseño son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, mobiliario urbano, áreas verdes y de cesión.

**Artículo 171.** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para ello, la unidad administrativa municipal fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra quede debidamente ejecutada a tiempo. Si vencido el plazo no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el ayuntamiento a cuenta del fraccionador.

Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador de las responsabilidades e infracciones en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

**Artículo 172.** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, menos el área destinada para las vías públicas y de las afectaciones o restricciones del predio.

**Artículo 173.** Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los atlas de riesgo y los diversos planes y programas en la materia, o en zonas insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del ayuntamiento correspondiente, previa autorización o en su caso opinión de las dependencias y entidades federales, estatales o municipales que correspondan.

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

**Artículo 174.** Los fraccionamientos deberán sujetarse a las normas y disposiciones en materia de accesibilidad de las personas con discapacidad y adultos mayores.

**Artículo 175.** La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido previamente autorizados por la autoridad competente.

En los fraccionamientos que permitan vivienda multifamiliar en ningún caso se autorizará la construcción de dos viviendas de tipo multifamiliar horizontal en lotes menores de doce metros de frente.

El número máximo de viviendas deberán respetar las densidades que se establecen para cada fraccionamiento conforme al plan director de desarrollo urbano.

En el proyecto de fraccionamiento deberán señalarse los lotes para desarrollo de multifamiliares con el número de viviendas máximas permitidas.

**Artículo 176.** Las áreas cedidas por el fraccionador a título gratuito en favor de los ayuntamientos en cumplimiento de lo dispuesto por esta Ley, serán del dominio público y únicamente podrán aprovecharse en equipamiento y áreas verdes.

**Artículo 177.** El ayuntamiento excepcionalmente podrá ejercer actos de dominio respecto de las áreas de cesión para equipamiento, para destinarlas a otros fines conforme a la Ley, siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento público y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.

**Artículo 178.** En los fraccionamientos en que se requiera caseta de vigilancia, a solicitud del desarrollador, el ayuntamiento autorizará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla gratuitamente al ayuntamiento correspondiente con las mismas formalidades establecidas para la cesión de áreas destinadas al equipamiento urbano.

**Artículo 179.** Solo por excepción podrá autorizarse el acceso controlado en fraccionamientos habitacionales, cuando cumplan con las siguientes reglas:

- I. Siempre deberán respetar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano;
- (REFORMADA, P.O. 15 DE NOVIEMBRE DE 2022)*
- II. No podrán impedir el libre paso de personas y vehículos, y deberán facilitar en todo momento el acceso a las autoridades administrativas y judiciales de la Federación, estado y municipio, así como a las de seguridad pública.
  - III. Disponer con un proyecto de soluciones viales de accesos y salidas autorizado por el municipio;
  - IV. Queda prohibido cerrar vías públicas en los fraccionamientos existentes para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de sus propietarios o colonos;
  - V. Se asumirá por el fraccionador la responsabilidad de construir las banquetas y el sistema de alumbrado público en las vías o el espacio público exterior colindante con su fraccionamiento, así como el de aportar la parte proporcional de pavimentos que le corresponda;
  - VI. No se fusionen sus lotes con predios colindantes con uso de corredor urbano, salvo que éste permita el uso habitacional;
  - VII. En las colindancias del fraccionamiento con vialidades, el muro o barda perimetral deberá tener elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad del y hacia el interior del fraccionamiento, en al menos un trece por ciento de la longitud de los tramos de muros ciegos o bardas.

Toda autorización que se otorgue en contravención con este artículo es nula de pleno derecho.

**Artículo 180.** El fraccionador deberá adquirir la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía en las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, cuando dichas obras se estimen convenientes para el futuro crecimiento de esas zona, conforme a las previsiones de los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 181.** Los proyectos y cálculos relativos a redes y sistemas de agua potable y alcantarillado, así como la perforación de pozos para agua potable y las descargas de aguas residuales y pluviales, se registrarán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. La Secretaría y los municipios verificarán su cumplimiento previamente al otorgamiento de las constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere esta Ley, garantizando que en todo momento, se cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de agua.

**Artículo 182.** Cuando en los fraccionamientos no habitacionales no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas suficientes a juicio de las dependencias y entidades competentes, se podrá autorizar al fraccionador la construcción de una fosa séptica por lote, respetando las normas que para el caso rijan.

**Artículo 183.** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la Comisión Nacional de Agua y respetando las especificaciones que ésta determine.

Cuando en el predio por fraccionar exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar según el proyecto de fraccionamiento, deberá recabarse de la Comisión Nacional de Agua, la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente.

El ayuntamiento podrá conectar un fraccionamiento a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico de la autoridad correspondiente, la suficiencia de este servicio. El fraccionador deberá pagar los derechos de conexión que procedan.

**Artículo 184.** Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto de fraccionamiento en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas.

**Artículo 185.** Las vialidades y andadores peatonales en los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, conforme a la siguiente jerarquía:

- I. Vialidades regionales: Son aquellas que comunican al centro de población con otras localidades;
- II. Vialidades primarias: Son las arterias cuya función es conectar áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con el menor número de obstrucciones;
- III. Vialidades colectoras: Son aquellas que comunican a los fraccionamientos, barrios o colonias con vialidades primarias. Estas vialidades nunca podrán ser obstruidas o cerradas;
- IV. Vialidades secundarias: Son arterias que comunican vialidades locales con las vialidades colectoras y primarias;

- V. Vialidades locales: Son aquellas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos;
- VI. Andadores peatonales: Son las que sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerradas al acceso de vehículos.

**Artículo 186.** Cuando las autoridades competentes proyecten vialidades o éstas ya existan con una sección superior a treinta metros, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en este caso se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad dentro de la sección de la vialidad.

**Artículo 187.** Ninguna de las vialidades de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier vialidad del centro de población, podrá tener un ancho menor que aquélla, debiendo tener como mínimo la sección señalada en los planes o programa de desarrollo urbano conforme a esta Ley.

**Artículo 188.** Cuando cualquiera de los tipos de vialidad a que se refiere esta Ley tenga cruzamiento o entronque con una vialidad de mayor jerarquía, carretera o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 189.** Las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión por cable serán preferentemente subterráneas, en caso de la postería de la red de alumbrado público, nomenclatura, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones.

**Artículo 190.** La electrificación y el alumbrado públicos se regirán por las leyes de la materia en cuanto a las características, especificaciones, capacidad y calidad de la red y el equipamiento eléctrico y de alumbrado público.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES URBANOS**

**Artículo 191.** Los fraccionamientos habitacionales son aquellos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, comprendidos en el área urbana de los centros de población.

*(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*

Los fraccionamientos habitacionales urbanos de cualquiera de las densidades que se prevén en el artículo 166 de esta ley, estarán ubicados en las zonas, y como mínimo, con las características de lotificación, usos de suelo, cesión de áreas, vialidad e infraestructura urbana, que se establezcan en el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y/o en los reglamentos municipales de la materia, por lo que no les serán aplicables los artículos 192 a 199 de esta Ley.

*(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*

Cuando el plan director de desarrollo urbano de algún centro de población y/o los reglamentos municipales de la materia, no contemple las características a que se refiere el párrafo anterior, se deberá cumplir con lo dispuesto en el presente capítulo.

**Artículo 192.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de densidad muy baja, estarán ubicados en las zonas conforme lo dispuesto en el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares, no podrán tener un frente menor de veinte metros, ni una superficie menor de quinientos metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse cinco metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento será de vivienda unifamiliar en la totalidad del fraccionamiento;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá, ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio que corresponda;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho mínimo de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de tres metros de ancho, de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del municipio respectivo.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de dos metros de ancho. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V. Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:
  - a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
  - b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
  - c) Alumbrado público de bajo consumo, con lámpara de diodos emisores de luz u otra similar montada preferentemente en poste de concreto o metálico operado con celda fotoeléctrica;
  - d) Red telefónica con cableado subterráneo en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente;

(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)

- e) Guarniciones y banquetas, debiendo cumplir con las normas de diseño para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;
- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Arbolado en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Caseta de vigilancia, con la autorización de la autoridad competente.

**Artículo 193.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad baja, estarán ubicados en las zonas conforme lo dispuesto en el plan director de desarrollo urbano de los centros de población correspondiente y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de doce metros, ni una superficie menor de trescientos cincuenta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el cinco por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente autorizadas;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio que corresponda;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho mínimo de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de tres metros de ancho, de las cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del municipio respectivo.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

**V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c) Alumbrado público de bajo consumo, con lámpara de diodos emisores de luz u otra similar montada preferentemente en poste de concreto o metálico operado con celda fotoeléctrica;
- d) Red telefónica con cableado subterráneo en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente;

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- e) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;
- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- k) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- l) Caseta de vigilancia, en donde así lo autorice la autoridad competente.

**Artículo 194.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad media baja, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de nueve metros, ni una superficie menor de doscientos metros cuadrados;

- II.** Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del treinta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III.** Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o dieciocho metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c)** Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste de concreto o metálico y operada con celda fotoeléctrica;

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- d)** Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;



- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento.

**Artículo 195.** Los fraccionamientos habitacionales, de densidad intermedia, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes unifamiliares no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento sesenta metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del cuarenta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta por ciento restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;
- IV. Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

**V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- d) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;
- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Caseta de vigilancia, en donde lo autorice la autoridad competente.

**Artículo 196.** Los fraccionamientos habitacionales, de densidad media alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de ocho metros, ni una superficie menor de ciento treinta metros cuadrados;

- II.** Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del cincuenta por ciento de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación;

- III.** Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el cincuenta por ciento para equipamiento urbano y el cincuenta por ciento restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho, de los cuales el cuarenta por ciento se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de dos metros de ancho de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del cuarenta por ciento de su ancho;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
- b)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio;
- c)** Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

- d)** Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;

- e) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- f) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- g) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- h) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- i) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- j) Contenedores de residuos sólidos urbanos, en la proporción que determine el ayuntamiento;
- k) Caseta de vigilancia, en donde lo autorice de la autoridad competente.

**Artículo 197.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de siete metros, ni una superficie menor de ciento cinco metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el treinta por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de sesenta por ciento de la superficie vendible, permitiéndose en la zona asignada para uso multifamiliar, lotes individuales para viviendas unifamiliares que tengan un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de setenta y ocho metros cuadrados y reúnan las siguientes condiciones:

- a) No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable y drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;
  - b) Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
- (REFORMADO, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*
- c) No se permitirá la venta de lotes sin edificación, ni tampoco edificados y que aún no cuenten con la totalidad de las características contenidas en la fracción V de este artículo, relacionadas al contenido mínimo de infraestructura urbana;
  - d) Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas;

- III.** Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizado o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento destinará el sesenta por ciento para equipamiento urbano y el cuarenta por ciento restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse preferentemente, a áreas verdes, previa autorización de las instancias competentes;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros; las banquetas serán de dos metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con un área arbolada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de setenta metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;

**c)** Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;

**d)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

**e)** Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;

- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
- g) Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de sesenta mil metros cuadrados o más.

**Artículo 198.** Los fraccionamientos habitacionales de densidad muy alta, estarán ubicados en las zonas que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de siete metros, ni una superficie menor de noventa y un metros cuadrados;
- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el treinta por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios;

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de ochenta por ciento de la superficie vendible, permitiéndose en la zona asignada para uso multifamiliar, lotes individuales para viviendas unifamiliares que tengan un frente mínimo de seis metros y una superficie mínima de setenta y ocho metros cuadrados y reúnan las siguientes condiciones:

- a) No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable y drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;
- b) Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;

*(REFORMADO, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*

- c) No se permitirá la venta de lotes sin edificación, ni tampoco edificados y que aún no cuenten con la totalidad de las características contenidas en la fracción V de este artículo, relacionadas al contenido mínimo de infraestructura urbana;
- d) Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada o doce metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, de la cual el ayuntamiento destinará el ochenta por ciento para equipamiento urbano y el veinte por ciento restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega de recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse, preferentemente a áreas verdes, previo consentimiento de las instancias competentes, así como de los vecinos;

- IV.** Vialidad: Las vialidades secundarias deberán tener un ancho de veintidós metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de tres metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho de trece metros; las banquetas serán de dos metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con diecinueve metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de dos metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con un área arbolada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.

Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de setenta metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente;

- V.** Infraestructura Urbana: Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

- a) Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad;
  - b) Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias;
  - c) Alumbrado público con lámpara de diodos emisores de luz, montado preferentemente en poste metálico y operado con celda fotoeléctrica;
  - d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
- (REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*
- e) Guarniciones y banquetas, debiendo contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad y adultos mayores;
  - f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar;
  - g) Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de sesenta mil metros cuadrados o más.

**Artículo 199.** Los fraccionamientos mixtos deberán tener una zonificación compatible conforme al plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente; y sus regulaciones y cesión de áreas se determinarán proporcionalmente a los usos, tipos y densidades que se pretendan.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES**

**Artículo 200.** Los fraccionamientos campestres son aquellos ubicados a más de cinco kilómetros del límite del centro de población y cuyos lotes se utilizarán predominantemente para:

- I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales;
- II. Fines turísticos, que puedan servir como campamentos de viviendas móviles, o para el establecimiento de hoteles, restaurantes, expendios de productos artesanales o actividades recreativas.

**Artículo 201.** Sólo se permitirá la realización de establecimientos campestres, cuando los terrenos o fincas rústicas, tengan la localización y características adecuadas al desarrollo de las funciones específicas a las que en cada caso deban y puedan destinarse, que cuenten con la autorización de cambio de uso de suelo conforme a la legislación ambiental aplicable.

**Artículo 202.** Los fraccionamientos campestres con fines habitacionales deberán tener como mínimo las siguientes características:

*(REFORMADA, P.O. 17 DE NOVIEMBRE DE 2020)*

- I. Lotificación: Sus lotes tendrán la superficie que se determine en la autorización de impacto ambiental, y en todo caso no podrán tener un frente menor de veinticinco metros, y superficie menor de mil metros cuadrados.

Las construcciones deberán remeterse diez metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el diez por ciento de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o beneficio de cultivos. Se permitirá hasta el diez por ciento del área vendible para áreas comerciales y de servicios;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá de ceder a título gratuito al municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde.

Las calles deberán tener una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento; con una superficie de rodamiento de seis metros de ancho, debiendo respetar las zonas arboladas.

En su caso, se deberán respetar las secciones de los caminos o carreteras y sus derechos de vía, que determinen las autoridades competentes conforme a las disposiciones aplicables, mismas que se señalaran en el proyecto de lotificación respectivo;



**IV.** Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado en este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- b) Calles compactadas;
- c) Señalamiento vial tipo rústico.

**Artículo 203.** En los fraccionamientos campestres destinados para fines turísticos, se fijarán las dimensiones de los lotes en que se divida el terreno y las obras de urbanización e instalación de servicios públicos que deban realizarse, de acuerdo con las especificaciones a que alude el artículo anterior y la naturaleza de su objeto, así como a la autorización de impacto ambiental.

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LOS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES**

**Artículo 204.** Los fraccionamientos comerciales son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de locales para establecimiento de comercio.

**Artículo 205.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que señalen las normas y disposiciones aplicables al caso, respetando las siguientes características:

- I. Dimensión y características de los lotes;
- II. Densidad de construcción;
- III. Ubicación, longitud, nomenclatura y secciones de las vías públicas;
- IV. Zonificación de los giros o servicios comerciales;
- V. El fraccionador deberá ceder a título gratuito al municipio el diez por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada; de la cual el ayuntamiento destinará el cien por ciento para área verde;
- VI. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios, red de electrificación, alumbrado público, preferentemente red telefónica y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales;
- VII. Hidrantes contra incendio;
- VIII. Arbolado y jardinería;
- IX. Caseta de vigilancia.

Por lo que se refiere a las dos últimas fracciones las áreas correspondientes serán consideradas como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a ceder a título gratuito en favor del municipio.

**Artículo 206.** En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, de acuerdo con la zonificación correspondiente, salvo que las circunstancias así lo justifiquen, a juicio de la autoridad competente.

**Artículo 207.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades comerciales.

**Artículo 208.** Los propietarios de fraccionamientos comerciales o de lotes ubicados en éstos, sólo podrán transmitir la propiedad o posesión de porciones de lotes hasta que se haya aprobado el proyecto de subdivisión o relotificación respectiva y se hayan satisfecho los demás requisitos establecidos en esta Ley.

## **CAPÍTULO NOVENO DE LOS FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES**

**Artículo 209.** Son aquellos cuyos lotes se destinan para la construcción de fábricas o industrias o en donde se realicen en general funciones de producción, transformación y principio de distribución de bienes y servicios.

**Artículo 210.** En los fraccionamientos industriales, se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados. Sus especificaciones tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II. Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes;
- III. Obras de infraestructura para el aprovechamiento del agua residual tratada, en los sistemas industriales de enfriamiento, lavado, procesos productivos, actividades de limpieza de instalaciones, parque vehicular y riego de áreas verdes, que no requieran necesariamente agua potable, conforme a las normas y especificaciones técnicas aplicables;
- IV. Adecuado tratamiento de los residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial, cuando así se requiera;
- V. Descarga de las aguas negras, red de alcantarillado o drenaje sanitario;
- VI. Descarga de las aguas pluviales y red del drenaje pluvial, conforme al estudio hidrológico;

- VII. Red de distribución de energía eléctrica;
- VIII. Instalación de gas industrial, cuando lo requiera de manera indispensable la industria y lo permita el abasto del mismo. De no ser esto posible, deberán contar con las instalaciones y almacenamiento de energéticos que corresponda según el caso;
- IX. Las opiniones y en su caso autorizaciones de las autoridades de salud, de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Nacional del Agua y la entidad encargada del abastecimiento de agua potable y alcantarillado, para todos los efectos de su autorización.

**Artículo 211.** Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de veinte metros ni una superficie menor de mil metros cuadrados, aceptándose un diez por ciento del área vendible con lotes de menor superficie;

Las construcciones deberán remeterse seis metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre;

- II. Usos del Suelo: El aprovechamiento predominante será el industrial y en éstos fraccionamientos está prohibida la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios;
- III. Cesión de Áreas: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el diez por ciento de la superficie vendible debidamente urbanizada para ser destinada al equipamiento urbano y área verde;
- IV. Vialidad: En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, en que deberá autorizarse previamente por la autoridad competente para su ejecución. Dicho estudio deberá contemplar áreas ajardinadas con camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de diecinueve metros;
- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano: Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
  - 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, cuando así se requiera;
  - c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;
  - d) Alumbrado público de diodos emisores de luz u otro de calidad similar, montado en poste metálico con instalación oculta, operado con celda fotoeléctrica;
  - e) Ductos para redes telefónicas;

- f) Guarniciones y banquetas de concreto;
- g) Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado;
- h) Hidrantes contra incendio;
- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
- j) Placas de nomenclatura en los cruces de calles;
- k) Casetas de vigilancia;
- l) Los demás que a juicio de la Secretaría y las autoridades municipales sean necesarias para el mejor funcionamiento del fraccionamiento.

**Artículo 212.** Se consideran industrias ligera y mediana aquellas que no ocupan grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requieren de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo.

**Artículo 213.** Se considera industria pesada aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares.

Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia.

**Artículo 214.** Los fraccionamientos industriales deberán ajustar su ubicación a lo dispuesto por las normas sanitarias, ambientales, de control de la contaminación y de desarrollo urbano así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades industriales.

**Artículo 215.** Las autoridades competentes determinarán, según se trate de fraccionamientos con industria ligera, mediana o pesada, los requisitos que deban satisfacer para su autorización, tomando como base entre otros aspectos para su ubicación, los vientos dominantes, la conservación de los mantos acuíferos, así como el crecimiento de los centros de población, las disposiciones establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos legales aplicables en la materia que corresponda.

## **CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS CEMENTERIOS**

**Artículo 216.** Los fraccionamientos destinados a cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso se fijan, de acuerdo con las siguientes características:

- I. Dimensiones de los lotes o fosas;
- II. Ubicación, longitud, nomenclatura y ancho de las vías públicas;
- III. Zonificación del terreno;
- IV. El fraccionador deberá ceder al municipio el quince por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada;
- V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, 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;
- VIII. Arbolado y jardinería;
- IX. Caseta de vigilancia;
- X. Considerar vialidad perimetral interna;
- XI. Deberán contar con barda circundante.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias y servicios conexos a las actividades funerarias.

El municipio deberá utilizar las áreas de cesión para el servicio de personas de escasos recursos económicos.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**

### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 217.** Para la autorización de fraccionamientos deberá cumplirse con lo establecido en el presente capítulo y demás disposiciones aplicables.

En las autorizaciones de otros tipos de conjuntos urbanos se observarán las disposiciones para la autorización de fraccionamientos en lo que sea aplicable.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL ANTEPROYECTO DE LOTIFICACIÓN**

**Artículo 218.** Para obtener la licencia de fraccionamiento el solicitante debe obtener previamente la autorización del anteproyecto de lotificación y el dictamen técnico expedidos por la unidad administrativa municipal en los términos de lo establecido en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

La autorización de un fraccionamiento será facultad exclusiva de las personas titulares de las presidencias municipales, previa satisfacción de los requisitos establecidos por esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior.

**Artículo 219.** Las solicitudes de autorización del anteproyecto de lotificación de que se trate y sus anexos deberán presentarse por escrito a la unidad administrativa municipal.

Las solicitudes y anexos deberán entregarse en forma impresa y en el medio magnético que la unidad administrativa municipal determine.

**Artículo 220.** Recibida la solicitud a que se refiere el artículo anterior, será revisada para verificar que esté debidamente integrada conforme a lo dispuesto en esta Ley, en caso de que faltare información o documentos le será informado al interesado en un plazo máximo de cinco días hábiles, para que subsane la omisión o realice la aclaración correspondiente en un plazo no mayor de diez días hábiles siguientes contados a partir de su notificación. De no cumplir con este requerimiento se procederá a dar de baja el trámite en la unidad administrativa municipal y se tendrá por no presentada la solicitud, haciéndose la devolución de todos los documentos que fueron presentados por el promovente, para que, en su caso, integre el expediente en su totalidad e inicie de nueva cuenta el trámite de autorización del proyecto de lotificación.

**Artículo 221.** Una vez que se haya verificado que la solicitud y anexos para la autorización del anteproyecto de lotificación se ajusten a las formalidades previstas en esta Ley y se hayan recabado las opiniones técnicas y demás ordenamientos que resulten aplicables, la unidad administrativa municipal en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la integración del expediente, deberá emitir en forma fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

- I. Autorizar el anteproyecto de lotificación de que se trate;
- II. Negar la autorización solicitada por no satisfacer los supuestos normativos previstos en la presente Ley y demás disposiciones aplicables, o exista falsedad en la totalidad o parte de la información y documentos presentados por el promovente.

## **SECCIÓN TERCERA DE LA LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO**

**Artículo 222.** Una vez que se cuente con la autorización del anteproyecto de lotificación y cubiertos los requisitos que establece esta Ley y demás disposiciones aplicables, el promovente podrá solicitar la licencia de fraccionamiento.

Recibida la solicitud de licencia de fraccionamiento, será revisada para verificar que esté debidamente integrada conforme a este ordenamiento y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables; en caso de que faltaren autorizaciones, información o documentos le será informado al interesado en un plazo máximo de cinco días hábiles, para que subsane la omisión o realice la aclaración correspondiente en un plazo no mayor de diez días hábiles siguientes contados a partir de su notificación. De no cumplir con este requerimiento se procederá a dar de baja el trámite en la unidad administrativa y se tendrá por no presentada la solicitud, haciéndose la devolución de todos los documentos que fueron presentados por el promovente, para que, en su caso, integre el expediente en su totalidad e inicie de nueva cuenta el trámite de licencia de fraccionamiento.

En el supuesto de que se haga al interesado el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior, el plazo para que la autoridad resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día siguiente hábil inmediato a aquel en que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.

Debidamente integrado el expediente la unidad administrativa, emitirá el dictamen técnico en un plazo máximo de diez días hábiles, en el que establecerá las especificaciones y las características del proyecto de fraccionamiento.

En caso de que el proyecto de fraccionamiento deba ser modificado de acuerdo con el dictamen que se señala en el párrafo anterior, el solicitante deberá corregir los estudios o planos conducentes, a efecto de que sean adecuadamente integrados, en un plazo que no excederá de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente. En caso de que transcurrido ese plazo no cumpla con lo requerido, la unidad administrativa procederá a dar de baja el trámite respectivo y se regresarán al solicitante todos los documentos que fueron presentados.

**Artículo 223.** La persona titular de la presidencia municipal con base en el dictamen técnico que someta a su consideración la unidad administrativa municipal, emitirá la resolución en un plazo máximo de cinco días hábiles, y para su validez, deberá ser suscrita por el persona titular de la presidencia municipal, el Síndico, el Secretario del Ayuntamiento y el titular de la unidad administrativa municipal.

**Artículo 224.** Una vez emitida la resolución de autorización, se le notificará al solicitante a través de la unidad administrativa municipal, haciendo de su conocimiento, las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de los derechos estatales y municipales, al otorgamiento de cesiones, a las características y especificaciones de las obras de urbanización y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

**Artículo 225.** Otorgada la licencia de fraccionamiento, se deberá remitir copia de la misma y de los planos definitivos de lotificación y de la memoria descriptiva de los lotes a la Secretaría, al Registro Público, a la autoridad catastral municipal y al Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial.

**Artículo 226.** Los promoventes sólo podrán ceder los derechos y obligaciones respecto del fraccionamiento autorizado, previa autorización de la persona titular de la presidencia municipal y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establecen; esta Ley y la autorización respectiva.

**Artículo 227.** Cuando la solicitud de fraccionamiento haya sido rechazada por la autoridad competente, ésta lo notificará al interesado, señalando los fundamentos y motivos del rechazo, así como que podrá interponer el recurso administrativo que establece la presente Ley, en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que surta efectos la notificación correspondiente.

**Artículo 228.** Los propietarios de los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización de la autoridad competente, deberán solicitar en caso de proceder, la regularización correspondiente ante la misma, acompañando a la solicitud la documentación que proceda, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

**Artículo 229.** La unidad administrativa municipal deberá publicar en los medios oficiales de difusión y la página electrónica del municipio, los requisitos, trámites y tiempos estimados para la obtención de la licencia de fraccionamiento, así como las solicitudes, dictámenes y resoluciones relacionadas con las mismas.

**Artículo 230.** Los servidores públicos que incumplan con los plazos establecidos en el presente capítulo, serán sancionados en los términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE EQUIPAMIENTO URBANO**

**Artículo 231.** Expedida la licencia del fraccionamiento, el fraccionador estará obligado a iniciar las obras de urbanización e instalación de los servicios correspondientes y continuarlos con toda regularidad, conforme al programa de obras autorizado por el municipio.

En caso de no inicio o suspensión de las obras por causa justificada, el desarrollador deberá notificarlo a la unidad administrativa municipal indicando el tiempo que estarán suspendidas las obras y dicho plazo será prorrogado por el mismo período de tiempo de la suspensión o no inicio de las mismas.

**Artículo 232.** La publicidad destinada a promover la venta de los lotes de los fraccionamientos autorizados, será supervisada por el ayuntamiento, a fin de que la calidad y servicios que se ofrezcan, sean efectivamente los autorizados.

El ayuntamiento tiene la facultad de inspeccionar y supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados durante su construcción y una vez terminada ésta, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado.

**Artículo 233.** Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por zonas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas.

Cuando el fraccionamiento se construya fuera del perímetro o de las áreas en donde se presten los servicios de seguridad y limpieza, el fraccionador queda obligado por ese sólo hecho, a gestionar la prestación de dichos servicios ante las autoridades competentes; o en su caso, a cubrir las contribuciones que se establezcan para tal efecto.



Tratándose del servicio de transporte, el fraccionador queda obligado a promover ante la autoridad competente la ampliación de las rutas correspondientes a la nueva zona fraccionada.

**Artículo 234.** Cuando se trate de fraccionamientos de manzanas aisladas, el fraccionador estará obligado a realizar las obras de urbanización de las calles circundantes.

No se concederán licencias para construir en lotes que no pertenezcan al fraccionamiento y que tengan frente a las calles que circundan las manzanas urbanizadas sino hasta que los interesados acrediten que han convenido con el fraccionador el pago de la parte proporcional que corresponde a cada lote en los gastos de urbanización de dicha manzana, comunicándose al Registro Público la obligación que por este concepto se impone a los propietarios o poseedores de dichos lotes.

**Artículo 235.** El fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento o de las zonas autorizadas, dentro del plazo que al efecto se estipule en la resolución que apruebe el proyecto respectivo y deberá dar aviso previo de la iniciación de los trabajos al ayuntamiento, para que ordene la supervisión de los mismos.

**Artículo 236.** Una vez que hayan sido totalmente concluidas las obras de urbanización en un fraccionamiento, la unidad administrativa municipal otorgará la respectiva constancia.

**Artículo 237.** La unidad administrativa municipal autorizará la transmisión de la propiedad o posesión de lotes, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- I. Que las obras de urbanización del fraccionamiento registren un avance del treinta y cinco por ciento o más de acuerdo con el programa de obra autorizado por el ayuntamiento;
- II. Que se haya formalizado la cesión a título gratuito de las áreas destinadas a equipamiento urbano y servicios públicos, en favor del municipio respectivo.

**Artículo 238.** A quien se autorice la construcción de un fraccionamiento, podrá otorgársele licencia para que emprenda otro, siempre que cumpla o esté cumpliendo al momento de la autorización respectiva con el programa, especificaciones y desarrollo de las obras de urbanización autorizadas.

**Artículo 239.** En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo así en forma explícita y obtener previamente a su ejecución las autorizaciones de los proyectos que vaya a efectuar de forma inmediata, conforme a lo establecido en esta Ley.

**Artículo 240.** Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la autorización del fraccionamiento, el fraccionador deberá otorgar garantía que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra a nombre del ayuntamiento, a efecto de asegurar la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan en el tiempo previsto conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones aplicables. Dicha garantía podrá consistir, en:

- I. Fianza, expedida por una compañía autorizada;
- II. Hipoteca de inmuebles distintos a los predios por fraccionar que posea el propietario.

El ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías establecidas, ejecutará directamente las obras de urbanización que haya incumplido el fraccionador.

**Artículo 241.** Las garantías a que se refiere el artículo 240 de esta Ley, no podrán cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la recepción del fraccionamiento, que sólo podrá efectuarse previa verificación que las autoridades municipales efectúen respecto de que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por esta Ley y en la autorización correspondiente, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

**Artículo 242.** Cumplido lo que establece el artículo anterior, el fraccionador solicitará al ayuntamiento respectivo, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

**Artículo 243.** El ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere la presente Ley, cuando el fraccionador no cumpla con el programa de obra, características, especificaciones técnicas, y en general con todos los aspectos formulados en la licencia del fraccionamiento.

**Artículo 244.** Cuando se incumpla con el programa de obras o con las especificaciones técnicas relativas, o no exista regularidad en los trabajos, la autoridad administrativa municipal procederá en la siguiente forma:

- I. Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaron el procedimiento, fijándose fecha y hora para la celebración de una audiencia, en la que el interesado podrá alegar y probar lo que a su derecho convenga a efecto de que justifique el incumplimiento en el que haya incurrido;
- II. Si de las pruebas ofrecidas en la audiencia, resulta que dicho incumplimiento obedece a causas justificadas, caso fortuito o fuerza mayor, el ayuntamiento respectivo podrá conceder una prórroga al fraccionador, la que en ningún caso excederá de un año, para el debido cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Si transcurrido el período de prórroga aún persiste el incumplimiento, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;

- III. Si del mismo desahogo se desprende que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, la autoridad administrativa municipal podrá concederle la prórroga por el tiempo que señala la fracción anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan y de las sanciones administrativas que correspondan con motivo del incumplimiento.

Si transcurrido el período de prórroga, y el incumplimiento aún persiste, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;

- IV. Si el fraccionador no comparece a la audiencia, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso la unidad administrativa municipal a formular la liquidación del importe de las obras e instalaciones que no se hayan realizado, o que no se hubieren realizado debidamente en el plazo respectivo, con base en los costos operantes en el momento de llevarse a cabo la liquidación;

- V. Formulada la liquidación a que se refiere la fracción anterior, dará vista de la misma al fraccionador para que dentro de un término de quince días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga;
- VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la autoridad administrativa municipal confirmará o rectificará la liquidación turnándola, en su caso, a la tesorería municipal para que efectúe su cobro, haciéndose efectiva la garantía que hubiese otorgado el fraccionador en la forma prevista por esta Ley.

El ayuntamiento podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el orden público, encomendar a particulares mediante concurso, la ejecución de las obras inconclusas a costa del fraccionador, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que le correspondan.

### **CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO**

**Artículo 245.** Los propietarios de acciones urbanísticas y conjuntos urbanos deberán ceder o en su caso destinar para equipamiento urbano los porcentajes establecidos en la presente Ley, según el tipo de uso que se trate.

**Artículo 246.** Los propietarios de fraccionamientos deberán ceder a título gratuito en favor del municipio respectivo las áreas para equipamiento urbano en las condiciones y porcentajes establecidos en la presente Ley, según el tipo de fraccionamiento de que se trate.

La ubicación de dicha superficie deberá localizarse en áreas de fácil acceso, circundadas preferentemente por vialidades no consideradas primarias, así como de topografía apta para los fines de su destino y con una pendiente natural de terreno no mayor de diez por ciento.

Para los efectos de este artículo el fraccionador deberá proporcionar a la unidad administrativa municipal el estudio de mecánica de suelos del predio a ceder, a fin de que se verifique que las condiciones de éste son aptas para llevar a cabo construcciones. Los terrenos deberán encontrarse desmontados y limpios.

Las áreas destinadas a espacios educativos, conforme a lo dispuesto por este ordenamiento, invariablemente deberán ubicarse, a una distancia cuando menos de cien metros de cualquier cauce de corriente permanente o intermitente de agua.

**Artículo 247.** Las cesiones a que se refiere este capítulo se formalizarán en los términos que establezca la ley y deberá inscribirse, para todos los efectos legales en el Registro Público y en el catastro correspondiente.

**Artículo 248.** La construcción de edificios e instalaciones públicas deberá hacerse por las autoridades competentes, tan pronto como lo permita su presupuesto y lo justifiquen las necesidades de los habitantes o colonos establecidos en el fraccionamiento.

**Artículo 249.** Las áreas de cesión a que se refiere este capítulo, pasarán a formar parte integrante del patrimonio municipal.

## **CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO DE LA VENTA AL PÚBLICO DE PREDIOS Y LOTES**

**Artículo 250.** El fraccionador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o lotes o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

- I. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;
- II. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales, así como las cesiones para equipamientos y servicios a su cargo;
- III. Que la autoridad administrativa municipal otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Para obtener la autorización para enajenar predios, lotes o condominios en los casos de urbanización y construcción simultáneas, se presentará solicitud acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en las fracciones I y II de este artículo. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días hábiles.

**Artículo 251.** El fraccionador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que celebre para enajenar predios, lotes o condominios:

- I. El uso de cada predio, lote o condominio, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;
- II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las autorizadas;
- III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV. Las garantías a cargo del fraccionador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;
- V. Las declaraciones del adquirente, en su caso, que conoce:
  - a) El documento de autorización de obras;
  - b) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta.

**Artículo 252.** En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, en venta, sistema de separado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del municipio de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

**Artículo 253.** En los casos cuando el fraccionador pretenda realizar la venta o contratos preparatorios como promesa de venta de lotes u otros actos de enajenación, durante su proceso de construcción, deberá:

- I. Solicitar la autorización de la unidad administrativa municipal, con los siguientes elementos:
  - a) La referencia a la licencia, permiso o autorización del municipio de las obras, citando su número y la fecha de expedición;
  - b) La fecha de inicio de las obras del fraccionamiento de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar;
  - c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada;
  - d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el responsable de la supervisión municipal de las mismas;
- II. Recibida la solicitud, la unidad administrativa municipal resolverá en un plazo no mayor de diez días hábiles, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del municipio para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;
- III. Constituida la garantía, la unidad administrativa municipal expedirá la autorización correspondiente;
- IV. Así mismo, la unidad administrativa municipal procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público a efecto de que se actualicen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o condominios;
- V. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la unidad administrativa municipal.

## **CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO DE LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 254.** La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al municipio de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento.

Sólo el municipio podrá recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones señalados en el párrafo anterior, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 255.** El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento o de la etapa correspondiente solicitará al municipio la recepción del mismo, lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de cuarenta días hábiles contados a partir de la solicitud, siempre y cuando las obras realizadas

sean conforme a las autorizaciones concedidas y acredite con pruebas de laboratorios la calidad de los trabajos de urbanización.

**Artículo 256.** Una vez formalizada la entrega y recepción de un fraccionamiento, se atenderá al plazo y condiciones establecidas en el artículo 241 de esta Ley, para los efectos de la cancelación de la garantía otorgada por el fraccionador.

**Artículo 257.** Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento se elaborará un acta de recepción que firmarán las personas titulares de la presidencia municipal, de la secretaría del ayuntamiento y de la unidad administrativa municipal, el fraccionador y cuando menos dos testigos, previo dictamen técnico expedido por las autoridades competentes que certifique el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras y servicios que se entreguen.

El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta de recepción, la que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS Y FRACCIONAMIENTOS IRREGULARES**

**Artículo 258.** En los conjuntos urbanos o fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la unidad administrativa municipal, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del conjunto urbano o fraccionamiento;
- III. Hará del conocimiento público que el conjunto urbano o fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento se hagan en el inmueble y por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado;
- IV. Impondrá al propietario o responsable una multa de diez hasta el veinte por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del conjunto urbano o fraccionamiento, sin perjuicio a obligarlo a demoler por su cuenta, dentro del plazo que le fije, las obras e instalaciones que hubiere realizado;
- V. Ordenará demoler si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor.

**Artículo 259.** Si la unidad administrativa municipal estimara que el conjunto urbano o fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el interesado, previo pago de la multa a que se refiere la fracción IV del artículo anterior y sin perjuicio de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para su

autorización en la forma prevista por esta Ley, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se aprueba.

**Artículo 260.** Cuando se considere de utilidad pública unir un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, y sea necesario abrir para ello calles a través de terrenos que no formen parte del inmueble por fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos la autoridad competente determinará lo conducente para que se adquiera por los medios legales, a expensas del propietario o fraccionador la superficies necesarias para dichas calles, quedando obligados a urbanizarlas.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES, SUBDIVISIONES Y PARCELACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS**

**Artículo 261.** Las autorizaciones de relotificación, fusión, subdivisión y parcelaciones de predios en el territorio del Estado, tendrán por objeto:

- I. Controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo en los centros de población;
- IV. Garantizar la prestación y dotación de la infraestructura, equipamiento y servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;
- V. Promover y vigilar la estricta aplicación de las normas y los planes y programas vigentes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población;
- VII. Vigilar que las acciones urbanísticas y los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por esta Ley, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables;
- VIII. Promover que se garantice la sustentabilidad y productividad de la actividad del predio a parcelar.

**Artículo 262.** La persona titular de la presidencia municipal, autorizará las relotificaciones que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del municipio, conforme a los criterios señalados en esta Ley.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones de relotificación que no hayan sido resueltas conforme a lo dispuesto en este ordenamiento, por lo que ningún otro órgano o servidor público municipal tendrá facultades al respecto.

**Artículo 263.** Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito ante la unidad administrativa municipal, acompañadas de los planos propuestos y del plano general de lotificación originalmente aprobado.

**Artículo 264.** La persona titular de la presidencia municipal podrá autorizar las relotificaciones que se promuevan respecto de los predios ubicados en el territorio del municipio, siempre que cumplan con los requisitos señalados en esta Ley, y remitirá al Registro Público y al Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial, los planos con la relotificación aprobada.

**Artículo 265.** Las fusiones y subdivisiones de predios que se pretendan realizar en el territorio del municipio, deberán ser previamente autorizadas por la unidad municipal siempre que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- I. Se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, manzana, área o zona ubicada dentro de los centros de población;
- II. Se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes y que estén previstas en los planes y programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- III. Se ubiquen dentro de terrenos ejidales y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria.

**Artículo 266.** Las relotificaciones, fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse por la unidad administrativa municipal, cuando se satisfaga, además de los requisitos aplicables establecidos por esta Ley, aquellos previstos por las normas jurídicas agrarias.

**Artículo 267.** La autorización de subdivisiones de predios dentro de un centro de población deberá apegarse a los siguientes criterios:

- I. Se entenderá por subdivisión la partición de un terreno cuya superficie no exceda de diez mil metros cuadrados y no requiera del trazo de una o más vías públicas; en caso de exceder tal superficie, la subdivisión se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales;
- II. No se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado una fracción menor al lote tipo conforme a lo establecido en el plan director de desarrollo urbano;
- III. Cuando la distancia de la servidumbre de paso exceda cuatro veces la longitud del frente mínimo requerido para el lote tipo de la zona de acuerdo al plan director de desarrollo urbano, la servidumbre deberá tener un ancho no menor a trece metros, en los demás casos se estará a lo establecido en la siguiente fracción;



- IV.** Cuando uno o más lotes no tengan acceso directo a una vía pública existente, la aprobación de la subdivisión se dará solamente mediante la apertura de una servidumbre de paso conforme a lo siguiente:
- a) Si se trata de un lote que no tiene acceso a la vía pública, la servidumbre de paso no podrá tener un ancho menor de tres metros;
  - b) Si se trata de dos lotes que no tiene acceso a la vía pública, la servidumbre de paso no podrá tener un ancho menor de cinco metros;
  - c) Si se trata de tres o más lotes los que no tengan acceso a la vía pública, la servidumbre de paso no podrá tener un ancho menor de diez metros;
  - d) Si son seis o más lotes los que no tengan acceso a la vía pública, la servidumbre de paso no podrá tener un ancho menor de trece metros.

En todo caso se deberá plasmar la constitución de la servidumbre en la escritura y planos del predio correspondiente.

**Artículo 268.** La autoridad administrativa municipal podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas.

**Artículo 269.** Podrán solicitar fusiones, subdivisiones y parcelaciones de terrenos las personas físicas o morales, públicas o privadas, que acrediten ser las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Artículo 270.** Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar, subdividir, relotificar y parcelar áreas o predios, deberá presentar la solicitud correspondiente por escrito ante la autoridad competente, proporcionando además de los requisitos establecidos por el artículo 158 de esta Ley, los datos y anexando los documentos siguientes:

- I. Datos personales del solicitante;
- II. Datos de las áreas o predios;
- III. Certificado de no adeudo del impuesto predial y en su caso, de obras por cooperación;
- IV. Planos del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros y señalando la ubicación precisa con referencia a vialidades existentes o en su caso en coordenadas UTM (Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator), así como la orientación de los mismos;
- V. Planos de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;
- VI. Constancia de alineamiento y en su caso licencia de uso o destino de suelo;
- VII. Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles;

- VIII. Características de la urbanización del terreno o terrenos;
- IX. Cuando el inmueble haya sido objeto de una parcelación, subdivisión o relotificación anterior, deberá presentarse copia del plano o permiso antecedente;
- X. Copia simple de la carta de factibilidad del agua potable y alcantarillado otorgada por la dependencia correspondiente. En el caso de ya existir el servicio, presentar copia del recibo correspondiente, sólo en caso de subdivisión;
- XI. Copias del proyecto firmado por el propietario o su apoderado, indicando el número de lotes con las medidas de cada uno, así como su ubicación precisa con distancia a vialidades existentes.

**Artículo 271.** Cuando la unidad administrativa municipal lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión y parcelación, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

**Artículo 272.** La unidad administrativa municipal podrá negar la autorización de relotificación, fusión, subdivisión y parcelación de áreas o predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

**Artículo 273.** La fusión y la subdivisión de predios no podrá realizarse cuando obstruya o impida una vialidad, servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

**Artículo 274.** La autoridad competente, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

**Artículo 275.** Los predios se podrán parcelar con la condición de que cada fracción resultante tenga una superficie mínima de cinco hectáreas, siempre y cuando exista un camino de por medio registrado ante la autoridad competente y en su caso podrán incluir servidumbres de paso.

**Artículo 276.** La autorización de la parcelación quedará condicionada a que se garantice la sustentabilidad y productividad de la actividad del predio a parcelar de acuerdo a su vocación o a los usos asignados en los programas de ordenamiento territorial y ordenamiento ecológico del territorio, debiendo cumplir en su caso, con lo establecido en las declaratorias que se expidan en los términos de las leyes en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, así como de los planes o programas que de ellas se deriven y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 277.** Las autoridades judiciales y notarios públicos ante los que se tramiten procedimientos de partición o adjudicación de bienes, deberán de obtener la autorización de subdivisión o parcelación, cumpliendo con las disposiciones contenidas en esta Ley, sin este requisito no podrán inscribirse en el Registro Público.

**Artículo 278.** Toda fusión, subdivisión y parcelación de predios deberá protocolizarse mediante escritura pública, en un plazo no mayor de un año contado a partir de su autorización, debiéndose notificar dicha protocolización al municipio, en caso contrario quedará sin efectos la autorización correspondiente.

## **CAPÍTULO DÉCIMO OCTAVO DE LAS CONSTRUCCIONES**

### **SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 279.** Toda obra de construcción, restauración, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones, requerirá de licencia previamente expedida por la unidad administrativa municipal, de conformidad con esta Ley, los reglamentos y normas técnicas para la construcción en el Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 280.** La licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes, por medio del cual se autoriza a los propietarios o poseedores de un predio para construir, restaurar, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Tratándose de ampliaciones de construcción de vivienda de hasta sesenta metros cuadrados, se deberá expedir la licencia correspondiente, bajo la responsabilidad del propietario, en un plazo máximo de dos días hábiles, debiendo darse cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Este documento será indispensable para el inicio de la construcción de cualquier obra.

En ningún caso se expedirán licencias de construcción a casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado.

*(ADICIONADO, P.O. 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022)*

Los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán acciones tendientes a reducir los costos que por este concepto se realicen en viviendas a causa de daños sufridos por siniestros o desastres natural.

**Artículo 281.** La licencia provisional de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes, por medio del cual se autoriza provisionalmente a los propietarios o poseedores de un predio para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Para la expedición de la licencia provisional, el solicitante únicamente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. La documentación que acredite fehacientemente la propiedad o legítima posesión sobre el inmueble de que se trate, en los términos que establezcan las normas aplicables;
- II. La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda;

*(REFORMADA, P.O. 29 DE MAYO DE 2018)*

- III. En su caso, la autorización del impacto ambiental que expida la Secretaría de Medio Ambiente, conforme a las disposiciones aplicables de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza;
- IV. La licencia de uso o destino de suelo;
- V. Que el inmueble motivo de la licencia provisional se encuentre fuera de las zonas protegidas y centros históricos, o se trate de inmuebles históricos en los términos de la Ley de Desarrollo Cultural para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

Si la autoridad competente cuenta previamente con la documentación que acredite cualquiera de los requisitos establecidos en este artículo, la licencia provisional se podrá emitir sin la exhibición de la misma, siempre y cuando la documentación se encuentre vigente de conformidad con esta Ley y demás disposiciones aplicables que regulan su expedición a la fecha de presentación de la solicitud.

La licencia provisional deberá ser emitida, previa solicitud firmada por el propietario o legítimo poseedor, su representante legal y por el Director Responsable de Obra, por la autoridad competente dentro del día hábil siguiente al cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo, debiendo el solicitante cumplir, previo al vencimiento de la vigencia de la misma, con los demás requisitos establecidos por esta Ley para la expedición de la licencia definitiva.

La licencia provisional de construcción se podrá expedir por una vigencia de treinta, sesenta o noventa días hábiles, en los términos que determinen los ayuntamientos y tomando en consideración la magnitud de la obra.

En ningún caso se expedirán licencias provisionales a cualquiera de los establecimientos señalados en el último párrafo del artículo 280 de esta Ley.

**Artículo 282.** Las obras de construcción, restauración, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición en el Estado, se sujetarán a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

Los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto serán las que determinen las normas técnicas y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 283.** Se requerirá de autorización previa de la autoridad competente, independientemente de la licencia de construcción, para:

- I. Realizar obras, modificaciones y reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública;

- V. Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados y toldos;
- VI. Realizar obras o instalaciones en inmuebles que colinden con líneas de energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, vías de comunicación, cauces de aguas, entre otras a juicio de la autoridad competente;
- VII. Proyecto general de edificación para constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de bienes inmuebles;
- VIII. Modificar el uso, ocupación o actividades autorizadas para asegurar el cumplimiento de las normas de seguridad y servicio necesarias para tales usos, ocupaciones o actividades.

**Artículo 284.** No se autorizará el uso de las vías públicas para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, en ninguno de sus niveles;
- II. Conducir líquidos por su superficie a menos que a juicio de la autoridad competente se justifique y no se altere el orden público, se afecte el interés general o se deteriore el medio ambiente;
- III. Instalar talleres o centros de trabajo o almacenamiento;
- IV. La colocación temporal o permanente de avisos o anuncios que obstruyan el tránsito de vehículos o peatones;
- V. La circulación sobre las vías públicas pavimentadas de vehículos que carezcan de neumáticos;
- VI. Aquellos otros fines que se consideren contrarios al interés público.

*(REFORMADO, P.O. 14 DE AGOSTO DE 2020)*

**Artículo 285.** En las construcciones destinadas a comercio, servicios, salud, educación, cultura, recreación, deportes y en general los equipamientos públicos y privados, así como en las banquetas en las vías públicas, deberán dejarse rampas para la circulación peatonal de personas con discapacidad y adultos mayores, así como lugares especiales en los estacionamientos, conforme a las disposiciones que rigen en esta materia en el Estado.

**Artículo 286.** Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán contar con espacios suficientes para el estacionamiento de vehículos, conforme lo disponga las normas técnicas reglamentarias y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 287.** Los propietarios de las edificaciones y predios deben conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y adoptar las medidas conducentes a fin de evitar riesgos para la integridad personal de los vecinos y su patrimonio.

*(ADICIONADO, P.O. 23 DE FEBRERO DE 2021)*

Para dar cumplimiento en lo dispuesto por el párrafo anterior, los propietarios y/o poseedores de edificaciones o predios deberán implementar de manera constante acciones de atención, mantenimiento, conservación o

limpieza en sus inmuebles, especialmente en aquellos que se encuentren no edificados o semi edificados, no utilizados o abandonados, subutilizados, vacantes o no ocupados.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ZONAS AEROPORTUARIAS**

**Artículo 288.** Toda construcción o elevación sólida que pretenda realizarse en los terrenos adyacentes e inmediatos de los aeropuertos de la entidad, deberá efectuarse de conformidad con las siguientes disposiciones:

- I. Las zonas aeroportuarias siempre deberán estar delimitadas en función de la clase de aeropuertos, para procurar el uso eficiente del espacio de aeronavegación en dichas zonas, conforme a las siguientes reglas:
  - a) Superficie de Aproximación es el límite extremo necesario de la pista para el aterrizaje;
  - b) Superficie de Salida es el límite extremo necesario de la pista para el despegue;
  - c) Franja Libre es la extensión a cada lado de la pista, en la longitud que más adelante se precisa.
- II. La zona restringida para los efectos de la presente sección, es la que abarca:
  - a) Dos mil metros lineales a cada lado de la franja libre, y a cada lado de las superficies de aproximación y salida en los Aeropuertos Clase I que, son aquéllos que según la normatividad aeronáutica internacional, operan bajo las reglas de vuelo instrumental (IFR, por sus siglas en ingles) y tienen una Franja Libre con longitud de doscientos metros al borde de la pista;
  - b) Mil quinientos metros lineales a cada lado de la franja libre, y a cada lado de las superficies de aproximación y salida en los Aeropuertos Clase II, que son aquéllos que según la normatividad aeronáutica internacional, operan bajo las reglas de vuelo visual (VFR, por sus siglas en ingles) y tienen una Franja Libre con longitud de ciento cincuenta metros al borde de la pista;
- III. Queda prohibido erigir construcciones, edificios o elevaciones sólidas, permanentes o temporales, artificiales o naturales a una altura mayor a la aprobada por la autoridad federal de aeronáutica civil en los terrenos adyacentes e inmediatos y en las zonas restringidas. Se entiende por elevaciones sólidas, las de origen natural, señalamientos, espectaculares, anuncios, vallas publicitarias o cualquier otra estructura análoga;
- IV. Si las construcciones, o elevaciones existentes han sido abandonadas, destruidas o se han deteriorado en más de un ochenta por ciento, previo dictamen, se podrá ordenar su demolición total, sin responsabilidad para la autoridad y no se volverá a conceder la licencia de construcción correspondiente;
- V. Las presentes disposiciones deberán observarse para los demás tipos de aeropuertos de la entidad;

- VI.** Antes del otorgamiento del permiso o la licencia municipal correspondiente, se deberá contar con la aprobación de la autoridad federal de aeronáutica civil y con la opinión favorable del Comité de Zonificación;
- VII.** El Comité de Zonificación se regulará por el reglamento que al efecto se expida. En todo caso quedará sujeto a las bases siguientes:
- a)** Estará integrado por un representante de:
1. El Gobierno del Estado;
  2. El Municipio en el que se encuentre el aeropuerto;
  3. Del órgano operador del aeropuerto;
  4. La Dirección General de Aeronáutica Civil;
- b)** El Comité de Zonificación tendrá, las siguientes atribuciones:
1. Expedir la opinión correspondiente respecto a los permisos que se soliciten;
  2. Emitir en un plazo de cinco días hábiles su opinión de las propuestas de proyectos que se sometan a su consideración y a las longitudes de restricción establecidas en las zonas de cada clase de aeropuertos.

## **CAPÍTULO DÉCIMO NOVENO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

**Artículo 289.** En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos y construcciones, se requerirá de la intervención de directores responsables de obra y sus corresponsables, en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Los directores responsables de obra y los corresponsables son garantes solidarios-junto con los propietarios o poseedores de predios, de que en las obras en que intervengan se cumpla con lo establecido en la presente Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 290.** El Director Responsable de Obra, es la persona física que se compromete al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y reglamentos en las obras y proyectos en las que otorgue su responsiva.

**Artículo 291.** Para los efectos de esta Ley, el Director Responsable de Obra otorga su responsiva para:

- I. Suscribir una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o cuando supervise obras realizadas por otras persona físicas o morales;

- II. Tomar a su cargo la operación y mantenimiento de la edificación, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;
- IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural;
- V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

**Artículo 292.** Son obligaciones del Director Responsable de Obra las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere esta Ley;
- II. Contar con los corresponsables en los casos que esta Ley y los reglamentos establecen. En los casos no previstos, el Director Responsable de Obra podrá definir libremente la participación de los corresponsables;
- III. Comprobar que cada uno de los corresponsables con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones señaladas en esta Ley;
- IV. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta Ley. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el corresponsable, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por este ordenamiento;
- V. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- VI. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada;
- VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y de los residentes correspondientes;
- VIII. Entregar al propietario una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo;
- IX. Inscribirse en el Registro de Directores Responsable de Obra y Corresponsables de la Secretaría y del municipio correspondiente;
- X. Refrendar su registro de Director Responsable de Obra en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;
- XI. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de la misma.



**Artículo 293.** Los corresponsables de obra son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto u obra y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Obras, cuando por la complejidad o el tamaño lo requiera.

**Artículo 294.** Se exigirá la participación de los corresponsables de obra para obtener la licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Seguridad estructural;
- II. Diseño urbano y arquitectónico;
- III. En instalaciones;
- IV. En los demás casos que sea necesaria su participación conforme a la especialidad de la obra o proyecto.

**Artículo 295.** Para obtener el registro como Director Responsable de Obra y corresponsable, deberá acreditar según sea el caso ante la unidad administrativa municipal y la Secretaría que posee cédula profesional correspondiente a las especialidades requeridas de acuerdo a la naturaleza del proyecto u obra respectivo y dar cumplimiento a los demás requisitos establecidos en las disposiciones aplicables.

**Artículo 296.** El registro de directores responsables de obra y corresponsables será por una sola vez, debiendo refrendar su vigencia conforme a las disposiciones reglamentarias, acreditando la capacitación y actualización profesional correspondiente.

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 297.** Se crea el Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial, a cargo de la Secretaría, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

El Sistema Estatal, se integrará con la información e indicadores relacionados con los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial existentes con los temas relacionados con las áreas metropolitanas, así como las acciones, obras e inversiones en la materia.

Se incorporarán al Sistema Estatal, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, realizados en el país por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS OBSERVATORIOS URBANOS**

**Artículo 298.** Los gobiernos, estatal y municipales promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación plural de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

**Artículo 299.** Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de difundir de manera sistemática y periódica, la información relativa a:

- I. Los planes y programas de desarrollo urbano;
- II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los avances en la aplicación de los planes y programas;
- IV. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos y metropolitanos de la entidad y de cada municipio.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LOS EFECTOS Y CONTROLES DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 300.** Para cumplir con los fines en materia de fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, atendiendo a los fundamentos y principios establecidos en esta Ley.

**Artículo 301.** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano a que se refiere el artículo 30 de esta Ley. Sin este requisito, la autoridad competente no podrá otorgar las autorizaciones presupuestales o de financiamiento y administrativas para efectuarlas.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, las solicitudes presupuestales deberán incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate con fundamento en los objetivos y metas de los planes y programas mencionados.

El Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales y paramunicipales deberán prever en sus presupuestos, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos para atender las necesidades de la planeación y operación del desarrollo urbano, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como para cumplir sus responsabilidades y funciones en la materia.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de las leyes en materia de responsabilidad de servidores públicos.

**Artículo 302.** Sólo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los planes y programas de desarrollo urbano, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en esta Ley, en su reglamentación, en los planes y programas de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

**Artículo 303.** Las autorizaciones para realizar acciones urbanísticas tendrán una vigencia definida, a partir de la fecha de su expedición, conforme a lo siguiente:

- I. La constancia de zonificación, tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición, a menos que cambien los programas de desarrollo urbano, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;
- II. Tratándose de la licencia de uso o destino de suelo, cuando no se hubiese iniciado alguna acción, obra, servicio o inversión, durante el término de un año a partir de su expedición, perderá su vigencia y se requerirá la tramitación de una nueva licencia;
- III. Las autorizaciones de conjuntos urbanos, fraccionamientos y condominios tendrán una vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrá exceder de tres años;
- IV. Las licencias de construcción, restauración, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción tendrán una vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrán exceder de los plazos establecidos en las disposiciones reglamentarias.

En todo caso los titulares de las licencias a que alude la fracción III de este artículo, al término de su vigencia podrán solicitar una nueva o en su caso, durante su vigencia solicitar las prórrogas necesarias a las mismas, previo pago de derechos y ajustándose a las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables y vigentes.

**Artículo 304.** Cuando los planes y programas de desarrollo urbano determinen áreas de suelo estratégico, polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, en las circunstancias que los propios planes y programas señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y particulares quedarán obligados a cumplirlos.

Los propietarios o legítimos poseedores a título de dueño de los predios comprendidos en dichas áreas o polígonos deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el gobierno municipal o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de sus propietarios o poseedores, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación aplicable.

**Artículo 305.** Las autoridades que expidan planes y programas de desarrollo urbano y no gestionen su publicación e inscripción en el Registro Público; así como los servidores públicos que se abstengan de llevar a cabo dichos actos o las realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano y en los planes y programas aplicables en la materia.

**Artículo 306.** Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, transmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación de la existencia de las constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

**Artículo 307.** No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA SUPERVISIÓN, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**Artículo 308.** La Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza y los municipios en la esfera de su competencia, supervisarán la ejecución de los proyectos e inspeccionarán y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades, estén de acuerdo con las normas correspondientes, en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano, constancias, dictámenes, autorizaciones, permisos y licencias.

Los municipios, podrán designar inspectores multidisciplinarios para desempeñar las funciones de supervisión, inspección y vigilancia a que hace referencia el anterior.

**Artículo 309.** Los ayuntamientos para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo anterior, podrán auxiliarse de despachos externos de supervisión e inspección, los cuales tendrán las facultades y atribuciones que le corresponden a un inspector municipal.

Los resultados de las supervisiones realizadas por los despachos externos serán validados por la unidad administrativa municipal y en base a ellos podrá actuar en términos de esta Ley y conforme a sus respectivas atribuciones.

Los ayuntamientos, determinarán los requisitos que deberán reunir los despachos externos para su certificación, sin la cual no podrán ser contratados para los efectos de este artículo.

#### **CAPÍTULO QUINTO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 310.** La Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza y los municipios, tendrán a su cargo la vigilancia y verificación del cumplimiento de esta Ley, sus normas reglamentarias y demás disposiciones aplicables; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

**Artículo 311.** Se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de disposiciones que, con apoyo en esta Ley, dicten las autoridades competentes encaminadas 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 preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Para los efectos de esta Ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier actividad realizada irregularmente;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. La inmovilización y aseguramiento de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones;
- XI. Cualquier medida que tienda a lograr los fines expresados en el presente artículo y las demás que señalen otras leyes y reglamentos.

**Artículo 312.** Se considera infracción a la violación de cualquiera de las disposiciones establecidas en esta Ley, y será sancionada de acuerdo con lo establecido en este ordenamiento.

La persona que ejecute cualquier acción urbanística sin que previamente hayan sido autorizadas por la autoridad competente, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé esta Ley.

**Artículo 313.** Las sanciones administrativas consisten en:

- I. La suspensión de los trabajos;
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;
- III. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- IV. La suspensión y demolición de instalaciones, construcciones, obras o actividades en superficies destinadas para áreas verdes en los términos del artículo 156 de esta Ley, sin perjuicio de destinar la superficie correspondiente a tal fin;
- V. Multa equivalente de una hasta diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, o tratándose de inmuebles hasta el veinte por ciento de su valor comercial;
- VI. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias otorgadas;
- VII. La cancelación del registro del director responsable y corresponsable de obra;
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- IX. La prohibición de realizar determinados actos u obras;
- X. Arresto hasta por treinta y seis horas.

**Artículo 314.** La Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza y los municipios, al tener conocimiento y verificar la ejecución de acciones urbanísticas no autorizadas, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

**Artículo 315.** A quienes incurran en infracción de la presente Ley, le serán aplicables las siguientes sanciones:

- I. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se les hubiere concedido al efecto, se les impondrá una sanción equivalente al importe de diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- II. A los que den un uso o aprovechamiento urbano a un terreno o alguna edificación, sin la autorización correspondiente, o les den un uso distinto del autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; si el uso dado está relacionado con la instalación u operación de casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación o para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado, la sanción aplicable será equivalente al importe de cinco mil a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

- III. A quienes realicen una construcción sin la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez a setecientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; si la construcción tiene como fin albergar casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación o para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado; la sanción aplicable será equivalente al importe de cinco mil a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- IV. A quienes levanten muros en vías públicas o realicen instalaciones sin permiso que impidan o limiten el acceso de personas y vehículos a fraccionamientos se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y, sin perjuicio de realizar las demoliciones o retiro de las instalaciones;
- V. A quienes realicen construcciones sin cumplir con el diseño, normas y especificaciones del proyecto autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- VI. A quienes no acaten la orden de suspender la construcción de una edificación, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- VII. A quienes realicen la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- VIII. A quienes en cualquier forma obstaculicen o impidan la supervisión de las obras de urbanización, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a setecientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- IX. A quienes habiendo efectuado obras sin ajustarse al diseño y especificaciones del proyecto autorizado, no realicen los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente en el plazo que al efecto se les haya concedido, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a ochocientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- X. A quienes no realicen las obras dentro de los plazos señalados en el programa de obras de urbanización relativa, se les aplicará una sanción equivalente al importe de trescientas a dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- XI. Al propietario de un conjunto urbano o fraccionamiento que sin contar con la autorización correspondiente, celebre cualquier acto jurídico o incurra en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, tengan la finalidad de transmitir la propiedad o posesión de lotes de terreno, se les aplicará una sanción equivalente al monto total de las operaciones efectuadas y de no existir obras de urbanización, además se hará acreedor a una sanción equivalente a cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

- XII.** Al promotor de un conjunto urbano o fraccionador que no cumpla con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado, se le aplicará una sanción equivalente al importe de cien a setecientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- XIII.** A quienes no respeten la cesión a favor del municipio correspondiente del total del porcentaje de la superficie destinada al ayuntamiento para el equipamiento urbano en los términos de esta Ley, se les aplicará una sanción equivalente al costo del quince por ciento de la superficie lotificada vendible, de acuerdo con el precio por metro cuadrado promedio al que se hayan enajenado los lotes, sin perjuicio de ceder la parte faltante al municipio;
- XIV.** A quienes no respeten el destino de superficies para áreas verdes en los términos de esta Ley, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cincuenta a trescientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de destinar la superficie correspondiente a tal fin;
- XV.** A quienes realicen acciones urbanísticas sin contar con el dictamen de impacto urbano se les aplicará una sanción de cincuenta a trescientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- XVI.** A los establecimientos comerciales o de servicios, que incumplan las disposiciones de la Ley Estatal de Salud, se les revocará la licencia de funcionamiento; en el caso de las instituciones educativas, se sujetarán a lo que la Ley Estatal de Educación disponga.

**Artículo 316.** Las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se podrán aumentar en un cien por ciento para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor.

**Artículo 317.** En aquellos casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de esta Ley, se aplicará una multa de cien a cuatro mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al momento de cometerse la infracción.

**Artículo 318.** Servirá de base para la cuantificación de las sanciones a que se refiere este capítulo, el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, al momento de cometerse la infracción.

**Artículo 319.** Las multas que se impongan por concepto de violación a lo previsto en la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, podrán ser sustituidas por inversiones que tengan por objeto evitar mayores daños o atenuar lo que se hubiesen cometido, así como la aportación de bienes en especie que contribuyan a reparar el daño cometido o la prestación de mejores servicios por parte de la autoridad, siempre y cuando se garanticen las obligaciones a que se sujetará el infractor.

La sustitución a que se refiere este artículo sólo procederá previa solicitud escrita del infractor y una vez que se haya celebrado el convenio correspondiente con la autoridad que impuso la multa.

**Artículo 320.** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.



**Artículo 321.** En caso de incumplimiento con las medidas de seguridad o con las sanciones impuestas, la Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza y los municipios podrán hacer cumplir sus determinaciones, con los siguientes medios de apremio:

- I.     Apercibimiento;
- II.    Multa de treinta a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente en el momento y lugar en que se realizó o se omitió realizar la conducta que motivó el medio de apremio;
- III.   Auxilio de la fuerza pública;
- IV.    Arresto hasta de treinta y seis horas.

**Artículo 322.** Los servidores públicos que expidan constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que contravengan esta Ley y otras disposiciones aplicables; los que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los documentos y datos de que conozcan en virtud de funciones derivadas de la misma, revelando asuntos confidenciales, o los que se aprovechen de ellos o exijan para su beneficio cualquier prestación pecuniaria o de otra índole a cambio de los servicios que por ley deben prestar, serán sancionados de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Los servidores públicos que formen parte de las unidades administrativas de desarrollo urbano del Estado y de los municipios, deberán abstenerse de prestar servicios profesionales independientes, en las materias que regula el presente ordenamiento, la contravención de esta disposición será sancionada en términos del presente artículo.

**Artículo 323.** Los empleados del Registro Público, del Instituto Coahuilense del Catastro y la Información Territorial y de las unidades municipales catastrales y, en general, los servidores públicos investidos de fe pública que den trámite a documentos, contratos, escrituras o minutas que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

**Artículo 324.** Las sanciones a que se refiere esta Ley se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

## **CAPÍTULO QUINTO DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**Artículo 325.** Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta Ley, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de revisión, en los términos que establece la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LA DENUNCIA CIUDADANA**

**Artículo 326.** Toda persona tiene derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, cuando se estén llevando a cabo acciones urbanísticas que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes y programas en la materia.

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

**Artículo 327.** El Gobierno del Estado y los municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, colegios de profesionales y demás ciudadanos, en el cumplimiento y ejecución de los planes y programas a que se refiere el artículo 30 de esta Ley.

**Artículo 328.** Las autoridades o los particulares que propicien o permitan la ocupación irregular de áreas o predios en los centros de población o autoricen indebidamente el asentamiento humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad pública o de protección en derechos de vía o zonas federales, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.** Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por las disposiciones que se encontraban vigentes al momento que dio inició su substanciación.

**TERCERO.** En un plazo no mayor de dos años a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, se expedirá las disposiciones reglamentarias de esta Ley.

**CUARTO.** En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se adecuarán los planes y programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a cien mil habitantes, así como el programa estatal y los metropolitanos.

**QUINTO.** Las autorizaciones, permisos y licencias expedidas conforme a las disposiciones aplicables durante la vigencia de la ley que se abroga, continuarán vigentes hasta la conclusión del término con el que fueron otorgadas.

**SEXTO.-** Posterior a la publicación de la presente Ley, deberán instalarse el Consejo Estatal Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano y de Conurbaciones, y los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano.

Los consejos instalados conforme a las disposiciones de la Ley abrogada por el presente Decreto, continuarán su funcionamiento ejerciendo las facultadas que de acuerdo a su naturaleza les correspondan en el presente ordenamiento hasta en tanto sean constituidos los establecidos en la presente Ley.

**SÉPTIMO.-** Las disposiciones reglamentarias derivadas de la Ley abrogada por el presente Decreto, continuarán aplicándose en tanto no contravengan las disposiciones de esta Ley, hasta en tanto se expidan los reglamentos correspondientes.

**OCTAVO.-** En un plazo no mayor a un año posterior a la publicación de este ordenamiento, deberán de expedirse las adecuaciones a las leyes y demás disposiciones administrativas que resulten necesarias para la aplicación de la presente Ley.

**NOVENO.-** Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el martes 26 de julio de 1994.

**DÉCIMO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a este decreto.

**DADO en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.**

**DIPUTADO PRESIDENTE  
LUIS GURZA JAIDAR.  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADA SECRETARIA  
MARTHA HORTENSIA GARAY CADENA  
(RÚBRICA)**

**DIPUTADO SECRETARIO  
JAVIER DÍAZ GONZÁLEZ  
(RÚBRICA)**

**IMPRÍMASE, COMUNÍQUESE Y OBSÉRVESE**  
Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a 22 de diciembre de 2017

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO  
MIGUEL ÁNGEL RIQUELME SOLÍS  
(RÚBRICA)**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO  
JOSÉ MARÍA FRAUSTRO SILLER  
(RÚBRICA)**

**N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.**

**P.O. 43 / 29 DE MAYO DE 2018 / DECRETO 028**

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.** Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente decreto, se regirán por las disposiciones que se encontraban vigentes al momento que dio inició su substanciación.

Los asuntos que se presenten para nuevo trámite, así como aquellos a los que hace referencia el párrafo anterior, serán tramitados por las unidades administrativas que corresponda.

**TERCERO.** Las áreas que conforme al presente decreto deberán ser transferidas de una dependencia a otra, conservarán las estructuras y facultades establecidas en los respectivos reglamentos interiores, permaneciendo vigentes y en funcionamiento las disposiciones que las regulan hasta en tanto se expidan las reformas correspondientes.

**CUARTO.** La transferencia de las áreas que implica el presente decreto, deberá realizarse en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de su publicación, mediante la entrega recepción correspondiente.

**QUINTO.** Los reglamentos interiores de las dependencias a que se refiere el presente decreto deberán adecuarse en un plazo no mayor de 180 días a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

**SEXTO.** En un plazo no mayor de un año contado a partir de la entrada en vigor de este decreto, se deberá efectuar la armonización del marco jurídico estatal correspondiente.

**SÉPTIMO.** Las autorizaciones, permisos y licencias expedidas conforme a las disposiciones aplicables durante la vigencia de la ley que se reforma, continuarán vigentes hasta la conclusión del término con el que fueron otorgadas.

**OCTAVO.** Toda referencia a la Secretaría de Infraestructura y Transporte que haga alguna disposición legal o administrativa, así como a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y/o desarrollo urbano, deberá entenderse hecha a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

**DADO** en el Salón de Sesiones del Congreso del Estado, en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los veintidós días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

**P.O. 104 / 27 DE DICIEMBRE DE 2019 / DECRETO 495**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

**P.O. 65 / 14 DE AGOSTO DE 2020 / DECRETO 669**

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los treinta días del mes de junio del año dos mil veinte.

**P.O. 92 / 17 DE NOVIEMBRE DE 2020 / DECRETO 760**

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los siete días del mes de octubre del año dos mil veinte.

**P.O. 95 / 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 / DECRETO 784**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil veinte.

**P.O. 104 / 30 DE DICIEMBRE DE 2020 / DECRETO 922**

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

**P.O. 16 / 23 DE FEBRERO DE 2021 / DECRETO 967**

**PRIMERO.-** El presente decreto, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

**DADO** en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

**P.O. 78 / 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 / DECRETO 268**

**PRIMERO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**DADO** en el Salón de Sesiones del Congreso del Estado, en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los seis días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

**P.O. 91 / 15 DE NOVIEMBRE DE 2022 / DECRETO 284**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.

**DADO** en el Salón de Sesiones del Congreso del Estado, en la Ciudad de Saltillo, Coahuila de Zaragoza, a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil veintidós.