

**TEXTO VIGENTE**

**Publicado en el P.O. No. 027 del 28 de febrero de 2018.**

**DECRETO NÚMERO 365**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se expide la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, para quedar como sigue:

**LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL  
ESTADO DE SINALOA**

**Título Primero  
Disposiciones Generales**

**Capítulo I  
Del Objeto**

**Artículo 1.** La presente Ley reglamenta la planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado de Sinaloa, conforme a los fines señalados en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su legislación reglamentaria. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Determinar las facultades de las autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, así como para establecer la congruencia de dichas autoridades para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Establecer las normas y principios, disposiciones e instrumentos para la planeación y la regulación de los centros de población, ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y del desarrollo urbano vinculados a las normas regulatorias de equilibrio ecológico y protección del medio ambiente;

- III. Regular las acciones a que se sujetará la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y los asentamientos humanos, así como la infraestructura, el equipamiento y los espacios públicos;
- IV. Establecer las bases conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus facultades para planear, ordenar y regular el territorio y determinar las provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;
- V. Determinar las normas que regulen toda acción urbana y territorial;
- VI. Determinar las bases y mecanismos que permitan la participación ciudadana en general en los procesos de planeación, con respeto a la equidad de género, con inclusión a las personas en situación de vulnerabilidad, así como transparencia en el acceso a la información en materia de asentamientos humanos;
- VII. Establecer los criterios para armonizar la planeación de los asentamientos humanos con base al ordenamiento territorial y ecológico, el respeto a los derechos humanos, la seguridad de sus habitantes y su patrimonio;
- VIII. Establecer 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;
- IX. Informar con anticipación y oportunidad a los ciudadanos y propietarios de terrenos, el destino y sus restricciones al suelo;
- X. Vincular a la planeación urbana y territorial las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendiente a garantizar la seguridad de sus habitantes, de acuerdo a los ordenamientos de protección civil que correspondan; y
- XI. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, a fin de asegurar su cumplimiento, evitar la discrecionalidad que dé oportunidad a prácticas de

corrupción, y definir los recursos y sus procedimientos jurídico-administrativos.

## **Capítulo II De los Principios**

**Artículo 2.** La planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado de Sinaloa, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por México, en la materia, y por la Constitución Política del Estado;
- II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la presente Ley y las disposiciones que de ellas emanen, aplicables en la materia;

- IV. Coherencia y Racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales y del Estado; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. Participación Democrática y Transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y Eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, la recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada 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 casos de utilidad pública, estos deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio,

frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

- IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua, suelo y de los recursos naturales renovables y no renovables, sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y
- X. Accesibilidad Universal y Movilidad. Promover una adecuada accesibilidad que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

**Artículo 3.** Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, competitivas, justas, democráticas, seguras e incluyentes para el ejercicio pleno de sus derechos humanos. Es responsabilidad del Estado generar las condiciones para el desarrollo de una vida digna y de calidad para todos, tanto en lo individual, como en lo colectivo y promover entre los ciudadanos una cultura de corresponsabilidad y respeto a los derechos de los demás, al medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia.

**Artículo 4.** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tiene como propósito mejorar el nivel y calidad de vida de la población, mediante:

- I. El cumplimiento de los principios y derechos a que se refieren los artículos 2 y 3 de este ordenamiento;
- II. La vinculación del desarrollo regional y urbano, con el ordenamiento ecológico del territorio y 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 de forma balanceada 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 la vocación regional y sus potencialidades;
- V. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- VI. El desarrollo sustentable de las regiones del Estado priorizando el respeto a la biodiversidad, a los recursos naturales y a las áreas de alta productividad agropecuaria y zonas con actividades que generan mayor valor;
- VII. El desarrollo planificado, participativo y congruente de los procesos de conurbación y de las zonas metropolitanas;
- VIII. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en los asentamientos humanos rurales y comunidades indígenas, 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, promoviendo la adecuada articulación y mezcla de usos del suelo compatibles y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y movilidad sustentable;

- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas;
- XIII. La conservación, restauración y mejoramiento del ambiente y de la imagen y paisaje en las ciudades y de sus áreas circundantes;
- XIV. La preservación y protección del patrimonio arqueológico, histórico, artístico, ambiental y cultural de las ciudades;
- XV. El aprovechamiento ordenado de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, privilegiando su función social;
- XVI. La regulación del mercado del suelo urbano y el de la vivienda de interés social y popular;
- XVII. La implementación de medios de movilidad urbana sustentable, que den prioridad al uso del transporte público integrado, que asegure la accesibilidad a los equipamientos y a las zonas concentradoras de empleo y educación, así como crear las condiciones para impulsar la circulación peatonal y los medios no motorizados;
- XVIII. El desarrollo y adecuación de los espacios públicos, la infraestructura, el equipamiento, los servicios urbanos y de movilidad urbana sustentable en las ciudades, para garantizar la seguridad, la accesibilidad universal y el libre tránsito;
- XIX. La instrumentación de acciones que permitan contar con centros de población y asentamientos humanos seguros, mediante: la prevención en la ocupación de zonas de riesgo, natural o antropogénicos; la reubicación de población asentada en zonas de alto riesgo; la definición de polígonos de protección y amortiguamiento en torno a zonas arqueológicas, equipamientos e infraestructuras que representen un riesgo para la población o para las instalaciones estratégicas de seguridad estatal;
- XX. La coordinación y concertación de la programación de los recursos y ejecución de la inversión pública y privada;

- XXI. La participación social en la planeación y gestión del desarrollo urbano, en la planeación adecuada con la necesaria anticipación y oportunidad para prever los problemas que se generan en la convivencia en los asentamientos humanos y proponer soluciones eficientes y efectivas;
- XXII. El aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de expropiación en beneficio social, promoviendo su desarrollo en forma equilibrada; y
- XXIII. La promoción, enseñanza y difusión de actitudes favorables a la convivencia urbana y el correcto uso del espacio público mediante la conservación de la infraestructura y el equipamiento de los centros poblados, incorporando en los planes de estudio de las escuelas de enseñanza básica, programas de educación cívica orientados a que los educandos valoren la conveniencia y exigencias de vivir en comunidad.

**Artículo 5.** 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 el Título Cuarto de la presente Ley, son causa de utilidad pública:

- I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, Consolidación y Crecimiento Centros de Población;
- II. La elaboración, ejecución y cumplimiento de planes y programas a que se refiere la presente Ley;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;



- V. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, así como aquéllas que impulsen la movilidad urbana sustentable;
- VI. La protección del patrimonio cultural y natural de los centros de población;
- VII. La atención de situaciones de emergencias debidas al cambio climático y fenómenos naturales;
- VIII. 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 nacional;
- IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los Centros de Población;
- X. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad; y

De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

**Artículo 6.** Para los efectos de la presente Ley se entenderá por:

- I. Acción urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, 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 conurbada o conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.

- III. Área urbanizable: territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población.
- IV. Área urbanizada: territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamiento y servicios.
- V. Áreas de gestión urbana estratégica: aquellas superficies en donde se prevea la ejecución de obras o proyectos públicos que, por su dimensión e impacto en el desarrollo urbano, deben ser planeados y realizados integral y anticipadamente.
- VI. Asentamiento Humano: establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
- VII. Calle: Es un espacio lineal que permite la circulación de personas y en su caso de vehículos, y que da acceso a los edificios y solares que se encuentran a ambos lados. En su subsuelo generalmente se disponen las redes de las instalaciones de servicios urbanos a las edificaciones.
- VIII. Centros de población: áreas constituidas por las zonas urbanizadas, que contengan la infraestructura, equipamiento y servicios que requieren los asentamientos humanos; las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros.
- IX. Consejo Estatal: el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- X. Consejo Municipal: el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.

- XI. Conservación: acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.
- XII. Consolidación: Acción tendente al mejor aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento de los servicios existentes en una zona determinada de un centro de población, ocupando prioritariamente los espacios y predios baldíos, vacíos y subutilizados dentro de su área urbanizada.
- XIII. Constancia de Zonificación: el documento oficial expedido oportunamente por la autoridad municipal competente, en la cual se hacen constar las disposiciones de los programas de desarrollo urbano vigentes en materia de usos del suelo y normas de ordenación aplicables a un inmueble determinado.
- XIV. Crecimiento: La acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.
- XV. Densificación: acción urbanística, cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio, y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.
- XVI. Dependencia Municipal: La dependencia o entidad de la Administración Pública Municipal que realiza las funciones de regulación, control y administración urbana a que se refiere este ordenamiento.
- XVII. 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 conformidad con sus facultades.
- XVIII. Desarrollo rural sustentable: El mejoramiento integral del bienestar social de la población y de las actividades económicas en el territorio comprendido

fuera de los núcleos considerados urbanos de acuerdo con las disposiciones aplicables, asegurando la conservación permanente de los recursos naturales, la biodiversidad y los servicios ambientales de dicho territorio.

- XIX. Desarrollo Sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.
- XX. Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento 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 Congruencia de Planes y Programas: la resolución expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable donde se establecen los argumentos técnicos para asegurar la congruencia de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano con su inmediato superior de conformidad con el orden jerárquico establecido en la presente Ley.
- XXIII. Equipamiento urbano: conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones, áreas verdes arborizadas y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XXIV. Espacio público: áreas, espacios abiertos o predios destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XXV. Evaluación del Impacto Urbano: procedimiento preventivo a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos

existentes, así como las medidas de mitigación, restauración o compensación necesarias.

- XXVI. Fundación: la acción de establecer un nuevo asentamiento humano.
- XXVII. Gestión Integral de Riesgos: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos considerándolos por el 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.
- XXVIII. IMPLAN: El o los Institutos Municipales de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXIX. Infraestructura urbana: 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.
- XXX. Instituto Estatal: al Instituto Estatal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXXI. Ley: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.
- XXXII. Ley General: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXXIII. Licencia de Usos del Suelo: el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en el que certifica del cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de zonificación y que se indicarán en el proyecto, al momento de solicitar la licencia de construcción.

- XXXIV. Mejoramiento: acción tendente a reordenar, regenerar, renovar y dotar de infraestructura, equipamiento y servicios a las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.
- XXXV. 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.
- XXXVI. Ordenamiento ecológico: El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación, y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
- XXXVII. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- XXXVIII. Parcelación: la división o partición de un terreno sujeto al régimen agrario.
- XXXIX. 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.
- XL. Planeación del territorio: el proceso participativo y corresponsable entre sociedad y gobierno, fundado en información y metodologías científicas, para la toma de decisiones orientadas a ordenar y desarrollar las actividades socio-económicas en el territorio desde una perspectiva sustentable con la anticipación necesaria y con visión de largo plazo.
- XLI. Polígonos de actuación: superficies delimitadas de suelo dentro de un centro de población que determinen los programas de desarrollo urbano, para llevar a cabo su gestión urbanística integrada.

- XLII. Polígonos de protección y salvaguarda: áreas o predios que por su importancia para la seguridad pública requieran de una regulación especial.
- XLIII. Programa Estatal: Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XLIV. Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano: son instrumentos de planeación sectoriales que tiene por objeto fortalecer las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano, aplicables a un tema específico;
- 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. Región Funcional: territorio constituido por dos o más municipios para impulsar la ordenación territorial y desarrollo urbano entre el gobierno estatal y los municipios que la integran.
- XLVIII. Reservas: áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.
- XLIX. 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.
- L. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Sustentable.

- LI. Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente, o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población.
- LII. Sistemas urbano-rurales: unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.
- LIII. Suelo estratégico: áreas o predios que determinen los programas de desarrollo urbano, cuyo uso y aprovechamiento, se consideren indispensables y decisivos para la fundación, mejoramiento, consolidación o crecimiento de los centros de población.
- LIV. Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano: Es el mecanismo de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, los programas y a la autorización emitida por la autoridad competente.
- LV. Unidad Territorial Estratégica (UTE): es la delimitación geográfica del territorio estatal, no responde a criterios administrativos, se delimita por una combinación única de características homogéneas de atributos físicos, sociales y económicos, entre otros, para la ordenación del territorio.
- LVI. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población.
- LVII. Zona de riesgo: lugar vulnerable a riesgos o desastres, provocados por fenómenos naturales o antropogénicos.
- LVIII. Zona metropolitana: Centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica que rebasa los límites administrativos de más de un municipio, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal.



- LIX. Zonificación: determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.
  
- LX. 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.
  
- LXI. Zonificación Secundaria: el establecimiento de las normas de usos y destinos del suelo; permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus compatibilidades; las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados; los coeficientes de uso y ocupación de suelo.

## **Título Segundo De las Autoridades**

### **Capítulo Único De las Autoridades**

**Artículo 7.** Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los Centros de Población, serán ejercidas sin duplicidad de funciones y de manera concurrente por el Gobierno del Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias que se generen.

**Artículo 8.** Son autoridades encargadas de la aplicación de la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Congreso del Estado;
  
- II. El Ejecutivo Estatal;

- III. La Secretaría; y
- IV. Los Municipios.

### **Sección I Del Congreso del Estado**

**Artículo 9.** Son facultades del Congreso del Estado, las siguientes:

- I. Legislar en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, atendiendo las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Establecer las normas conforme a las cuales se promoverá y dará la participación social en los procesos de planeación a que se refiere la presente Ley;
- III. Establecer las normas conforme a las cuales se evaluará y dará seguimiento, al impacto urbano y regional de obras y proyectos;
- IV. Decretar la fundación de centros de población y en su caso, su desaparición;
- V. Aprobar los límites de las zonas metropolitanas y conurbadas del Estado de Sinaloa, sometidas a su consideración por el Ejecutivo Estatal;
- VI. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos y el desarrollo urbano; y
- VII. Las demás que le confiere la Constitución Política del Estado de Sinaloa.

### **Sección II Del Ejecutivo Estatal**

**Artículo 10.** Son facultades del Ejecutivo Estatal, las siguientes:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de planeación y gestión de observancia general, atendiendo las facultades concurrentes previstas en la Ley General, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Formular y conducir las políticas estatales sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, así como evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;
- III. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial;
- IV. Formular el proyecto de estrategia estatal de ordenamiento territorial con la participación de las dependencias de la administración estatal y con los municipios;
- V. Formular, aprobar y administrar 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;
- VI. Celebrar convenios y coordinarse 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 y centros de población de la entidad;
- VII. Coordinar en el ámbito de su competencia, la elaboración, revisión y actualización en su caso, de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, estableciendo disposiciones reglamentarias para la

ejecución de estudios y proyectos estratégicos, así como vigilar su cumplimiento;

- VIII. Establecer y participar, en las instancias de coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los programas de zonas metropolitanas y de zonas conurbadas de su territorio, en los términos de la presente Ley;
- IX. Participar en la planeación y regulación de las zonas conurbadas intermunicipales e interestatales;
- X. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano y metropolitano;
- XI. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los programas de desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio cultural y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los centros de población;
- XII. Proponer al Congreso del Estado en coordinación con los municipios la fundación de centros de población, así como el proyecto de límites de las zonas metropolitanas y conurbadas;
- XIII. Promover la participación social conforme a lo dispuesto por la presente Ley, mediante la creación de institutos municipales de planeación, observatorios urbanos, Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda y otras estructuras institucionales y ciudadanas;
- XIV. Expropiar la propiedad privada por causa de utilidad pública, mediante la indemnización, en los términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables;

- XV. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- XVI. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- XVII. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de su competencia, así como convenir con ellos la transferencia de facultades estatales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que para ese efecto se celebre;
- XVIII. Promover la capacitación de servidores públicos y la ciudadanía en general, interesados en materia de planeación, gestión y evaluación de acciones de desarrollo urbano en el estado;
- XIX. Establecer las disposiciones administrativas conforme a las cuales se evaluará y dará seguimiento, al impacto urbano y regional de obras y proyectos;
- XX. Evaluar los dictámenes de Impacto Regional y Urbano, así como los estudios de riesgo y vulnerabilidad de los asentamientos humanos a que se refiere la presente Ley;
- XXI. Dictaminar la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano municipales y de centros de población con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y sus componentes, así como con la presente Ley;
- XXII. Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado, para la adquisición de predios ejidales comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los programas de desarrollo urbano correspondientes;

- XXIII. Verificar que las acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano que pretendan realizar las dependencias y entidades de la administración pública estatal, a través de sus distintas secretarías u organismos, deberán apegarse a las disposiciones de esta Ley, al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y demás instrumentos de planeación y programas en la materia;
- XXIV. Tramitar la publicación en el Periódico Oficial de "El Estado de Sinaloa" la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de los planes y programas que establece la presente Ley, una vez aprobados por las autoridades competentes;
- XXV. Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de desarrollo urbano, regional, y metropolitano;
- XXVI. Establecer y administrar el Registro del Sistema Estatal de Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano e informar y difundir de manera amplia, sistemática y permanente el contenido, la aplicación y la evaluación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos;
- XXVII. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y resolver los recursos de su competencia;
- XXVIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de la presente Ley, de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano dentro de su competencia;
- XXIX. Proyectar con la participación de los gobiernos municipales, la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros poblados, conjuntamente con las dependencias y entidades públicas que correspondan;
- XXX. Proporcionar capacitación a los gobiernos municipales que lo soliciten, para la elaboración de sus respectivos planes y programas de ordenamiento

territorial y desarrollo urbano, así como en la ejecución y evaluación de los mismos;

- XXXI. Emitir opinión sobre programas generales y específicos aplicables en zonas urbanas ejidales, cuando se lo soliciten los municipios;
- XXXII. Inspeccionar y evaluar los trabajos relacionados con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en que participen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;
- XXXIII. Promover la canalización de recursos financieros para los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los criterios de financiamiento y su recuperación con la intervención que corresponda, en su caso, a la Secretaría de Administración y Finanzas, así como asesorar y apoyar técnicamente a las autoridades municipales que lo soliciten, en el desempeño de estas acciones; y
- XXXIV. Las demás que le señale la presente Ley y otras disposiciones jurídicas.

### **Sección III De la Secretaría**

**Artículo 11.** Las facultades que la presente Ley otorga al Ejecutivo Estatal, serán ejercidas a través de la Secretaría, excepto aquellas que por disposición constitucional o legal le correspondan ejercer directamente.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Sinaloa, su reglamento u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas.

Las dependencias y entidades de la administración pública estatal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para la programación y planificación del desarrollo urbano y de los centros de población, en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas, planes y

programas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano, y la normatividad que de la misma se derive.

#### **Sección IV De los Municipios**

**Artículo 12.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes facultades:

- I. Participar en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en los términos de la presente Ley;
- II. Formular, aprobar y administrar el programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia y vinculación con otros niveles de planeación; así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la presente Ley;
- III. Elaborar de manera conjunta y concertada con el apoyo del gobierno estatal y con la participación social los programas de ordenamiento de zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de la presente Ley;
- IV. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- V. Reglamentar y administrar la zonificación de centros de población, zonas metropolitanas y conurbadas, en los programas y planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano respectivos, así como promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los mismos;
- VI. Celebrar con la Federación, el Estado y otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas



municipales de desarrollo urbano, de centros de población y demás que de estos se deriven;

- VII. Proponer al Congreso y al Gobierno del Estado la fundación de centros de población y en su caso, su desaparición;
- VIII. Participar en los convenios e instancias de coordinación metropolitana y de conurbación a que se refiere la presente Ley;
- IX. Verificar que las inversiones y acciones urbanísticas que se lleven a cabo en el territorio municipal, se ajusten a la presente Ley y a los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;
- X. Expedir, negar o condicionar oportunamente las autorizaciones, licencias, constancias y certificaciones con la debida anticipación y oportunidad para las acciones urbanísticas de su competencia, de conformidad con la presente Ley y los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como de sus reglamentos;
- XI. Autorizar los polígonos de actuación, reagrupamientos parcelarios y la transferencia de potencialidad a que se refiere este ordenamiento;
- XII. 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 programas de desarrollo urbano vigentes;
- XIII. Participar, conforme a la legislación general y estatal, en la constitución y administración de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIV. Promover y participar en los programas y acciones dirigidos a la protección y acrecentamiento del patrimonio cultural edificado y del equilibrio ecológico de los centros de población;

- XV. Intervenir en el control de los asentamientos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano;
- XVI. Ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de predios de régimen ejidal comprendidos en las zonas de reservas, señaladas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en los términos de la presente Ley;
- XVII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como en torno a centros penitenciarios y otros equipamientos e infraestructura de carácter estratégico y de seguridad pública;
- XVIII. Solicitar a la autoridad competente, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, normas y reglamentos, así como su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa";
- XIX. Establecer y administrar el Sistema Municipal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano e informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y evaluación de los programas de desarrollo urbano;
- XX. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas de desarrollo urbano, 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;
- XXI. Dictaminar el estudio de impacto urbano que le presenten en los términos de la presente Ley; en lo relativo a las acciones urbanas sólo donde no existan planes de desarrollo urbano, o que por su magnitud o impacto lo ameriten a juicio del área técnica del municipio;

- XXII. Asegurar que los programas, proyectos y obras en materia de desarrollo urbano que por su magnitud, ubicación e importancia lo amerite, deberán contar con la aprobación escrita de la autoridad municipal competente;
- XXIII. Expropiar y ocupar la propiedad privada por causa de utilidad pública mediante indemnización, en los términos de las disposiciones constitucionales y legales aplicables;
- XXIV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, en los términos de las leyes aplicables y, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XXV. Emitir con base en el Sistema Municipal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, las certificaciones de transferencias de potencial de desarrollo;
- XXVI. Expedir de acuerdo con la presente Ley, los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;
- XXVII. Difundir permanentemente información sobre la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano; así como informar y orientar a los particulares acerca de los trámites sobre los permisos, licencias o autorizaciones con el fin de facilitar su gestión;
- XXVIII. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y
- XXIX. Las demás que les señale la presente Ley y otras disposiciones aplicables.

Los IMPLAN auxiliarán a los Ayuntamientos y a la Dependencia Municipal competente, en el cumplimiento de las mismas.

**Artículo 13.** Los ayuntamientos podrán suscribir convenios de coordinación con el Gobierno del Estado, con el propósito de que este último asuma el ejercicio de las

facultades que en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano les corresponden a los municipios, cuando el gobierno municipal lo solicite, justificando sus razones para ello. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa". Siguiendo el mismo procedimiento, se podrán suscribir convenios de coordinación para que los municipios puedan asumir las funciones o servicios que le correspondan al Gobierno del Estado.

### **Título Tercero** **Órganos Deliberativos y Auxiliares**

#### **Capítulo I** **De los Órganos de Participación Social**

**Artículo 14.** El Ejecutivo Estatal y los Municipios ejercerán sus facultades en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población que tiene el Estado, en los términos que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General, la Constitución Política del Estado de Sinaloa y la presente Ley, para tal efecto contarán con órganos auxiliares.

**Artículo 15.** Son organismos de participación social y gestión ciudadana en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

- I. El Consejo Estatal;
- II. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- III. Los Comités de Desarrollo; y
- IV. Los Organismos que el Estado y los Municipios crean conveniente instituir.

**Sección I**  
**Del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 16.** El Consejo Estatal es un órgano de consulta, deliberación y participación social del Estado; su conformación será incluyente y representativa y con representación de género; tendrá por objeto el análisis, opinión, propuestas, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de la presente Ley. Su sede será la ciudad de Culiacán y funcionará con jurisdicción en toda la entidad.

**Artículo 17.** El Consejo Estatal se integrará por:

- I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado, y que, en su ausencia, será representado por el titular de la Secretaría;
- II. Un Presidente Ejecutivo, elegido entre los ciudadanos representantes, por el pleno del Consejo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;
- IV. Con los siguientes vocales, que serán invitados a participar en el Consejo:
  - a) El Secretario de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado;
  - b) El Secretario de Obras Públicas del Gobierno del Estado;
  - c) El Secretario de Desarrollo Económico;
  - d) El Director de Vialidad y transportes;
  - e) El Director del Registro Público de la Propiedad;
  - f) El Director General del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa;
  - g) El Director del Instituto de Vivienda del Estado;

- h) Los Presidentes de los Consejos Directivos de los Institutos municipales de Planeación existentes en el Estado;
  - i) Dos representantes del sector social postuladas por organizaciones civiles afines en temas de desarrollo urbano, ecología y medio ambiente y legislación en la materia;
  - j) Dos representantes de los colegios de profesionistas afines en temas de desarrollo urbano, ecología y medio ambiente y legislación en la materia;
  - k) Dos representantes de las instituciones educativas afines en temas de desarrollo urbano, ecología y medio ambiente y legislación en la materia;
  - l) Dos representantes de los organismos empresariales; y
  - m) Dos ciudadanos reconocidos expertos en los temas del desarrollo urbano, derecho urbanístico y ecología y medio ambiente;
- V. Serán vocales con voz, pero sin voto:
- a) Un representante de la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
  - b) Un representante de la Delegación del Instituto Nacional del suelo Sustentable;
  - c) Un representante de la Delegación del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores; y
  - d) Un representante de la Delegación de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte en el Estado;
- VI. Los demás que el Presidente juzgue integrar con el acuerdo de la mayoría.

Por cada propietario se nombrará un suplente con excepción de los integrantes comprendidos en los incisos i), j), k), l) y m). El desempeño de los cargos a que se

refiere este artículo será honorario. Cada uno de los vocales ciudadanos contará con el apoyo técnico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes; quien la presida tendrá voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 18.** El Consejo Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano que elabore la Secretaría, así como la planeación regional que elabore la autoridad federal cuando en éstos se afecte al territorio de sus municipios;
- II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;
- III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;
- IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;
- V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;
- VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;

- VIII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;
- IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
- X. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, de entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;
- XI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;
- XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;
- XIII. Expedir su reglamento interior; y
- XIV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.  
En todo momento será responsabilidad de la Secretaría proveer de información oportuna y veraz a al Consejo Estatal para el ejercicio de sus funciones.

Todas las opiniones y recomendaciones del Consejo Estatal serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

**Artículo 19.** El Presidente Ejecutivo durará en el cargo 4 años, y podrá ser reelecto una sola vez. Los miembros del órgano de gobierno representantes de organizaciones sociales y los miembros ciudadanos, serán designados por 5 años, pudiendo cubrir un segundo periodo similar.

El Reglamento Interior del Consejo Estatal, establecerá las normas conforme a las cuales se dará la organización, funcionamiento, proceso de elección, frecuencia de



las reuniones, integración de comisiones y demás elementos de operación de la institución.

**Sección II**  
**De los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda**

**Artículo 20.** Los municipios contarán con un órgano de análisis, opinión, consulta, deliberación, propuestas, difusión y evaluación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, denominado Consejo Municipal.

**Artículo 21.** Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda se integrará por:

- I. Un Presidente que será el Presidente Municipal, y que en ausencia, será representado por el Secretario Técnico;
- II. Un Presidente Ejecutivo, elegido entre los ciudadanos representantes, por el pleno del Consejo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Unidad Administrativa encargada de la Planeación y Control del Desarrollo Urbano o en su caso el titular del IMPLAN;
- IV. Con los siguientes vocales, que serán invitados a participar en el Consejo:
  - a) Un representante del Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa;
  - b) Un representante de la Secretaría;
  - c) El Presidente o Coordinador del Consejo Directivo del IMPLAN;
  - d) El Director de Desarrollo Urbano del municipio;
  - e) El Director de Obras Públicas del municipio;

- f) El Director de la Junta Municipal de Agua Potable;
- g) Cuatro consejeros de organismos no gubernamentales, designados por las asociaciones mayoritarias de comerciantes, industriales, constructores y desarrolladores de vivienda;
- h) Dos Consejeros representantes de la asociación mayoritaria de Arquitectos e Ingenieros Civiles en el Municipio; y
- i) Los demás que el propio Consejo Municipal estime convenientes integrar de tal manera que el número de consejeros ciudadanos sea mayor a los que representen el sector público.

Los miembros del Consejo Municipal durarán en sus cargos mientras sus nombramientos no sean revocados. Cada vocal nombrará en forma oficial y por escrito a su respectivo suplente con excepción de los comprendidos en los incisos f) y g). El cargo de consejero será honorífico. Todos los consejeros ciudadanos contarán con el apoyo técnico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

El Reglamento Interior de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, establecerán las normas conforme a las cuales se dará la organización, funcionamiento, proceso de elección, frecuencia de las reuniones, integración de comisiones y demás elementos de operación de la institución.

**Artículo 22.** El Consejo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Apoyar en los procesos de consulta, opinión, deliberación y recomendación, a fin de elaborar, revisar, modificar y actualizar los programas y las acciones que se deriven del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el municipio;
- II. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización, seguimiento y evaluación de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio;

- III. Recibir, analizar, opinar y hacer las recomendaciones que considere, acerca de las demandas, propuestas, quejas y denuncias relativas al desarrollo urbano, que presenten habitantes de forma individual o colectiva;
- IV. Proponer programas permanentes y sistemáticos de información y difusión de los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los programas del desarrollo urbano del municipio;
- V. Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano, así como la adecuada aplicación de sus normas; y
- VI. En general, promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del desarrollo urbano, conforme a la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 23.** Los ayuntamientos deberán considerar en la integración de los Consejos, las siguientes prescripciones:

- I. Sus integrantes se registrarán por los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- II. Su conformación será incluyente, representativa y con perspectiva de género;
- III. Los consejeros contarán con voz y voto para determinar el consenso en sus deliberaciones, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter de honorario, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones ni serán considerados servidores públicos; los consejeros no gubernamentales contarán con apoyo técnico aportado por el municipio para desempeñar sus funciones;
- IV. Sesionará previa convocatoria cuando menos una vez cada dos meses, efectuando como mínimo seis sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando así lo consideren procedente;

- V. Las sesiones del Consejo Municipal, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del Presidente Ejecutivo y la mayoría simple de los vocales; y en segunda convocatoria, con la asistencia del Presidente Ejecutivo y con los vocales que asistan;
- VI. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad; y
- VII. De cada sesión del Consejo, el Secretario levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el propio Secretario, agregándose la lista de asistencia.

El Presidente Ejecutivo por conducto del titular de la Dependencia Municipal, podrá invitar a las sesiones del Consejo 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.

### **Sección III**

#### **De los Comités de Desarrollo**

**Artículo 24.** Los Comités de Desarrollo funcionarán en las Sindicaturas de cada uno de los municipios estarán integrados de la siguiente manera:

- I. El Síndico Municipal como Presidente;
- II. Un representante de la organización mayoritaria de los sectores sociales más representativos;
- III. Un representante del organismo que agrupa el mayor número de usuarios de servicios públicos;
- IV. Un representante de la organización de trabajadores que agrupe mayor número de miembros;
- V. Un representante de los propietarios de fincas urbanas; y

VI. Los demás que el Síndico de la localidad estime convenientes integrar.

Los integrantes de los Comités de Desarrollo durarán en su cargo mientras sus nombramientos no sean revocados. Por cada propietario se nombrará un suplente. El cargo de Consejero será honorífico.

**Artículo 25.** Los Comités de Desarrollo tendrán las mismas atribuciones que los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda y tendrán como domicilio la cabecera de la Sindicatura Municipal respectiva, pero por decisión mayoritaria de sus integrantes podrán funcionar en ocasiones especiales, en cualquiera otra población de dicha Sindicatura.

El Presidente del Comité de Desarrollo tendrá voto de calidad en caso de empate en las decisiones que tome el propio Comité de Desarrollo.

#### **Sección IV De los Organismos del Estado y Municipios**

**Artículo 26.** El Estado y los Municipios podrán crear organismos coadyuvantes para la planeación, programación e investigación en materia de Desarrollo Urbano, cuando así lo consideren pertinente.

### **Capítulo II De los Institutos de Planeación**

#### **Sección I Del Instituto Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Sinaloa**

**Artículo 27.** Se crea el Instituto Estatal, como un órgano desconcentrado con personalidad jurídica y autonomía administrativa, técnica y operativa, jerárquicamente subordinado a la Secretaría.

El Instituto tendrá su sede en la Capital del Estado, independientemente de que, para el conocimiento inmediato, directo y óptima solución de las actividades de la administración pública, establezca delegaciones en las cabeceras municipales.

**Artículo 28.** Los bienes del Instituto Estatal están integrados por:

- I. Aportaciones con cargo al presupuesto aprobado en la Ley de Ingresos y Presupuestos de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal correspondiente que apruebe el Congreso del Estado;
- II. Con bienes inmuebles cuya propiedad sea transferida gratuitamente por el Estado, previo a los trámites que prevengan las leyes correspondientes;
- III. Con los bienes muebles, instrumentos y equipo técnico que le sean transferidos gratuitamente para la producción básica y aplicada de documentos e información oficial que su objeto requiera;
- IV. Con los bienes muebles e inmuebles y derechos cuya propiedad le sea transferida gratuita e irrevocable, por cualquier persona física, pública o privada;
- V. Con los ingresos que perciba por los estudios, proyectos, programas, asesorías y productos derivados de su objeto, entre otros;
- VI. Con la percepción de las cuotas que obtenga por el dictamen de impacto urbano, que, a solicitud de toda persona física o moral, pública o privada, practique de conformidad con su objeto;
- VII. Con el importe de las retribuciones que perciba con la prestación de servicios técnicos o profesionales relacionados con su objeto, a gobiernos de los estados y a los municipios, de otras entidades federativas y demás personas públicas o privadas que radiquen dentro o fuera del Estado;
- VIII. Con los demás recursos de las contribuciones que perciba tanto por la prestación de cualquier otro servicio como por cualquier otro título legítimo; y

- IX. En general, con el conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de obligación pecuniaria, en sus relaciones activas y pasivas, en su caso.

**Artículo 29.** El Instituto Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Coordinar la formulación, revisión, evaluación y actualización del Programa Estatal, con la participación que corresponda a los ayuntamientos y a las dependencias y entidades de la administración pública estatal;
- II. Promover y facilitar la participación social en los términos de la presente Ley;
- III. Conducir y coordinar la consulta pública del proyecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- IV. Informar y difundir el contenido del Programa Estatal, así como los resultados de la aplicación y evaluación del mismo;
- V. Gestionar la publicación del Programa Estatal en términos de la Presente Ley;
- VI. Proporcionar asesoría y soporte técnico a las dependencias y entidades en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable;
- VII. Asesorar a los ayuntamientos, a través de los IMPLAN o de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o Conurbación, en la formulación, revisión, evaluación y actualización de los programas municipales de desarrollo urbano, programas metropolitanos y de zonas conurbadas, cuando así se soliciten, a efecto de que sean congruentes con el Programa Estatal;
- VIII. Emitir opinión sobre la congruencia de los proyectos de programas municipales de desarrollo urbano, respecto del Programa Estatal;
- IX. Participar en la gestión del ordenamiento territorial de los centros de población que constituyan o tiendan a constituir zonas conurbadas o metropolitanas, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales competentes, así como con el IMPLAN, en su caso;

- X. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento territorial y administración del desarrollo urbano sustentable en el Estado; y
- XI. Las demás que establezca la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las atribuciones que la presente Ley otorga a la Secretaría, en materia de proceso de planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se podrán delegar al Instituto Estatal de conformidad con la presente Ley, excepto aquéllas que por disposición legal sean indelegables o que le corresponda ejercer directamente a la Secretaría.

**Artículo 30.** La representación del Instituto Estatal estará a cargo de un Director General, que será nombrado por la Junta de Gobierno a través de concurso de oposición que garantice conocimiento y experiencia en la materia, nulo conflicto de intereses, reconocimiento y legitimidad en el desempeño de su actividad profesional.

**Artículo 31.** La autoridad máxima del Instituto Estatal será la Junta de Gobierno que se integra con:

- I. Un Presidente, quien será el titular de la Secretaría;
- II. Tres vocales del Gobierno del Estado designados por el Gobernador;
- III. Tres presidentes municipales representantes de las regiones del Estado, procurando la pluralidad de los mismos;
- IV. Cuatro vocales ciudadanos, de reconocido prestigio y conocimiento en materia de planeación, designados por concurso de oposición;
- V. Ocho vocales ciudadanos de reconocido prestigio y conocimiento en materia de planeación, propuestos por los siguientes sectores:
  - a) Colegios de Profesionales relacionados con el desarrollo urbano;



- b) Industria de la Construcción, de la vivienda, Industria de Transformación y Comercio;
- c) Académico o de investigación en materia de desarrollo urbano;

El Director General del Instituto Estatal fungirá como Secretario Técnico. Cada uno de los integrantes de la Junta nombrará a su respectivo suplente. Todos los cargos de los integrantes del Instituto Estatal con excepción del Director General serán honoríficos; se procurará que en su integración se atienda el principio de perspectiva de género.

**Artículo 32.** La Junta de Gobierno sesionará ordinariamente como mínimo dos veces por año y extraordinariamente cuantas veces sea necesario a criterio de su Presidente. La Junta de Gobierno sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes; quien la presida tendrá voto de calidad en caso de empate.

Tendrán derecho a voz y voto el Presidente y los Vocales, propietarios o suplentes; sólo tendrá derecho a voz el Secretario Técnico o quien lo supla en sus ausencias, y los invitados.

A las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta podrán asistir, a invitación de su Presidente, los titulares de otras dependencias, entidades y órganos administrativos de la administración Pública Estatal; así como representantes de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los gobiernos de los municipios. También podrán asistir, bajo la misma invitación, las personas físicas o representantes de personas morales cuya presencia se considere indispensable para la adopción de acuerdos por parte de la Junta de Gobierno.

**Artículo 33.** La Junta de Gobierno tendrá las atribuciones indelegables siguientes:

- I. Aprobar el Reglamento Interior del Instituto Estatal;
- II. Aprobar el Programa Operativo Anual;

- III. Autorizar las políticas para la celebración de todo tipo de acuerdos, convenios, contratos, mandatos y comisiones relacionados con el objeto del Instituto;
- IV. Formular los lineamientos de operación de los programas;
- V. Autorizar, con sujeción a las disposiciones legales aplicables, la estructura orgánica básica y los niveles de puestos de los trabajadores del Instituto Estatal, a propuesta del Director General;
- VI. Analizar y aprobar, en su caso, los informes anuales que rinda el Director General;
- VII. Conocer y resolver aquellos asuntos que por su importancia, trascendencia o características especiales así lo ameriten y le someta a su consideración el Director General; y
- VIII. Las demás que determine la presente Ley y el Reglamento Interior del Instituto Estatal.

**Artículo 34.** El Director General del Instituto Estatal tendrá la representación legal del mismo, y contará con las siguientes atribuciones:

- I. Ejercer las funciones de su competencia;
- II. Administrar los recursos humanos, materiales y financieros asignados al Instituto;
- III. Celebrar los actos jurídicos, convenios y contratos que sean necesarios para el adecuado ejercicio de los programas y las funciones del Instituto;
- IV. Proponer a la Junta de Gobierno para su aprobación, el Reglamento Interior, así como los programas operativos;
- V. Presentar ante la Secretaría y la Junta de Gobierno el Informe Anual de las actividades; y

- VI. Las demás que determine la presente Ley y el Reglamento Interior del Instituto Estatal.

**Artículo 35.** Las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado tendrán la obligación de proporcionar la información o cooperación técnica que el Instituto Estatal les solicite, en términos de la normatividad aplicable.

## **Sección II**

### **De los Institutos Municipales de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 36.** Los Municipios podrán crear el IMPLAN, previo acuerdo del Ayuntamiento.

El Instituto Municipal de Planeación deberá concertar acciones de participación ciudadana recíproca para la consecución de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y proyectos, para que estos trasciendan las administraciones municipales.

**Artículo 37.** El IMPLAN tendrá un Consejo Directivo y estará integrado en forma permanente por:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Presidente Ejecutivo elegido entre los ciudadanos representantes por el pleno del Consejo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el Director del IMPLAN;
- IV. El Síndico Procurador;
- V. El Titular de la Tesorería del Ayuntamiento;
- VI. El Regidor Presidente de la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Publicas del Ayuntamiento, o sus equivalentes;

- VII. Un Regidor de la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento
- VIII. El Titular de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento;
- IX. El Titular de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento;
- X. El Titular de Asuntos Jurídicos del Ayuntamiento;
- XI. 8 Vocales Ciudadanos; y
- XII. Los demás que el propio IMPLAN estime convenientes.

Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes; quien la presida tendrá voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 38.** Los IMPLAN tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Elaborar los planes y programas de desarrollo urbano del municipio o de zona conurbada, y asesorar y coadyuvar en la elaboración de los sectoriales y especiales a efecto de que sean congruentes con el plan nacional, estatal y municipal de desarrollo;
- II. Coordinar la evaluación, modificación y actualización de los planes y programas municipales o de zonas conurbadas con visión integral de desarrollo;
- III. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano municipal o metropolitano, de ordenamiento y administración sustentables del territorio;
- IV. Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento en materia de planeación Integral de su desarrollo con visión de largo plazo;
- V. Integrar, priorizar y proponer al Ayuntamiento los proyectos estratégicos e integrales de desarrollo municipal y de desarrollo urbano del Municipio o zonas conurbadas o metropolitana y, en su caso, los relativos al

ordenamiento ecológico del territorio, la protección al ambiente, el cambio climático, la prevención de riesgos u otros que se consideren estratégicos, según lo acuerde su órgano de gobierno;

- VI. Formular su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno y sean inherentes a su objeto;
- VII. Proponer al Ayuntamiento los programas a seguir a corto, mediano y largo plazo, así como las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de las acciones, en materia de planeación;
- VIII. Formular, evaluar y aprobar los proyectos de infraestructura urbana, estructura vial, transporte, equipamiento y servicios públicos que requiera el Municipio, así como promover y dar seguimiento a la ejecución de los mismos;
- IX. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo municipal, para el desarrollo urbano y para la protección del ambiente; y
- X. Las demás necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

**Artículo 39.** El consejo directivo tiene la obligación de socializar con los diversos sectores del municipio, el programa operativo anual, y su respectivo informe anual, así como los proyectos estratégicos en los que se encuentre involucrado.

**Artículo 40.** Los ayuntamientos destinarán las aportaciones suficientes para satisfacer las necesidades de operación de los IMPLAN. Además, podrá tener acceso al financiamiento por aportaciones privadas, mixtas o públicas, incluso de organismos internacionales, así como de servicios que presta por los que cobre un honorario.

El Instituto tendrá como ingresos adicionales complementarios a su presupuesto, el 3% previsto en el fondo que dispone el párrafo segundo del artículo 28 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las mismas del Estado de Sinaloa,

sobre las obras que ejecute el Municipio; el 3% por los derechos por la prestación de servicios públicos por concepto de alineamiento de calles y expedición de licencias para construcción, reconstrucción, remodelación o demolición de edificios; y el 3% de los derechos cobrados por la aplicación de los instrumentos fiscales y financieros contemplados en la presente Ley. El control, disposición y administración de las finanzas del instituto le corresponderán a él como ente público autónomo y entre su asignación conforme a la presente Ley y su recepción, no deberá haber intermediario ni retraso alguno.

**Artículo 41.** El Director del IMPLAN será nombrado por el Consejo Directivo a través de concurso de oposición que garantice conocimiento y experiencia en la materia, nulo conflicto de intereses, reconocimiento y legitimidad en el desempeño de su actividad profesional. El Director del Instituto Municipal de Planeación será el encargado ejecutivo y coordinador de los trabajos del equipo técnico del Instituto y deberá rendir cuentas y siempre, mantener informado a su consejo con anticipación, con quién deberá acordar los asuntos de trascendencia para el Municipio.

El Director será designado y removido por el Consejo Directivo y deberá ser evaluado semestralmente conforme al avance del programa operativo anual.

**Artículo 42.** El Instituto Municipal de Planeación tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Participar en la elaboración, modificación y actualización del Programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. Elaborar y actualizar el programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los programas de desarrollo urbano de centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, así como evaluar su cumplimiento, de conformidad con la legislación general y la presente Ley;
- III. Participar en la elaboración de los programas de ordenamiento de zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de la legislación general y la presente Ley;

- IV. Coordinar la evaluación y formular la modificación o actualización de los programas de desarrollo urbano municipales;
- V. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo municipal y de desarrollo urbano municipal, entre otras, asociadas a sus funciones;
- VI. Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta del Ayuntamiento en materia de planeación y evaluación del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y ambiental;
- VII. Dar su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno;
- VIII. Participar de la elaboración, vigilancia de su cumplimiento, evaluación y actualización de los programas y proyectos de acciones, obras y servicios relacionados con el desarrollo urbano municipal;
- IX. Formular y proponer al Ayuntamiento los proyectos estratégicos de desarrollo urbano y ambiental de interés municipal y los relativos al ordenamiento ecológico, el cambio climático, la prevención de riesgos, entre otros;
- X. Fungir como órgano técnico, de coordinación de acciones, obras y servicios públicos relacionados con el desarrollo urbano municipal;
- XI. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión, para el desarrollo urbano y la protección al ambiente, municipales;
- XII. Construir y administrar el Sistema de Indicadores del Desarrollo Municipal y el de Información Geográfica (SIG) Municipal que compartirá si así fuera el caso, con el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano;
- XIII. Emitir opinión técnica de los proyectos de impacto municipal que se pretenda realizar conforme a la presente Ley;

- XIV. Promover y participar en la integración del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y sus sistemas de Información geográfica y de Indicadores de desarrollo; y
- XV. Las demás funciones que determinen los ayuntamientos, relacionadas con el control del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

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

### **Sección III**

#### **De la Estrategia Operativa para la Planeación Regional del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a través de los Institutos de Planeación**

**Artículo 43.** El Estado elaborará la Estrategia Operativa de planeación regional que se basará en las vocaciones productivas y características de los municipios que integrarán cada región funcional. Los municipios sin Institutos Municipales de Planeación instalados, podrán ser apoyados por Institutos Municipales de Planeación en funciones de otros municipios en coordinación con la autoridad estatal, para el cumplimiento de sus atribuciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentables a través de Convenios de Coordinación.

### **Título Cuarto**

#### **Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano**

### **Capítulo I**

#### **Del Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 44.** El Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se integra por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones previstas en la presente Ley, tendientes a cumplir con los objetivos y fines



del ordenamiento territorial y ambiental de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población del Estado.

**Artículo 45.** El Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contará con los instrumentos de planeación siguientes:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Los Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas;
- III. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- IV. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;
- V. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano;
- VI. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y
- VII. Los Esquemas Simplificados de Planeación y de servicios rurales;

Serán aprobados, ejecutados y administrados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en este ordenamiento, y estarán a consulta, deliberación y opinión de la ciudadanía en las dependencias que los apliquen.

El Estado podrá acordar los mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en la entidad y los estados colindantes ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de conjunto de centros de población cuya relación lo requiera, con la participación que corresponda a los Municipios.

**Artículo 46.** Los instrumentos de planeación que integran el Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se regirán por las disposiciones de la presente Ley y por las demás disposiciones en la materia; mantendrán una relación jerárquica entre sí, y deberán observar congruencia con el plan o programa de nivel superior inmediato; serán el sustento para la formulación de

la planeación económica y social en el territorio de la entidad; así como para definir y orientar la inversión pública e inducir los proyectos, las obras, acciones e inversiones de los sectores social y privado, entre otros que impacten el uso y aprovechamiento del territorio.

**Artículo 47.** La Secretaría verificará la congruencia y vinculación entre los programas de desarrollo urbano y entre estos con el resto del sistema de planeación, en los términos de la presente Ley.

**Artículo 48.** Los Instrumentos de planeación deberán considerar los ordenamientos y los criterios generales a los que se refieren la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley General de Cambio Climático, Ley de Desarrollo Rural Sustentable, Ley General de Protección Civil, Ley de Vivienda, Ley General y en la legislación estatal en la materia, entre otras vinculadas al desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, así como las normas oficiales mexicanas en la materia.

**Artículo 49.** Los contenidos en materia de desarrollo urbano de los programas a que se refiere la presente Ley, deberán incluir 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 y la Estrategia Estatal;
- II. Las orientaciones establecidas en los instrumentos de Ordenamiento Ecológico Municipal y la prevención del cambio climático, que permitan la formulación de las políticas generales para la preservación, conservación y mejoramiento de áreas de valor ambiental 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, así como su caracterización, vocación y problemática general;

- IV. Las políticas, estrategias, instrumentos y normas, así como la previsión de áreas de reserva natural y demás lineamientos necesarios para orientar el ordenamiento territorial y controlar el desarrollo urbano;
- V. Impulsar la definición de controles para el desarrollo de la edificación vertical, usos del suelo mixtos, así como la densificación de los centros poblados; y
- VI. La determinación de aquellos asentamientos humanos o localidades que por sus características no requieran de la formulación de un Programa Director de Desarrollo Urbano.

## Capítulo II

### Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

**Artículo 50.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el documento rector de esta materia en el Estado, integra el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, disposiciones e instrumentos tendientes a promover el desarrollo integral del territorio y de los asentamientos humanos de la Entidad con visión sustentable. Tendrá un horizonte de largo plazo de 20 años y podrá ser revisado y modificado en su caso cada 6 años, sin que estos coincidan con el periodo administrativo del ejecutivo estatal.

**Artículo 51.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contendrá los elementos básicos que hagan posible su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, el Plan Estatal de Desarrollo, y los demás instrumentos de planeación previstos en la Ley General y la presente Ley. Tendrá una visión de largo plazo y estará dirigido a promover el ordenamiento territorial y el crecimiento ordenado de los centros de población, conforme a los principios a que se refiere la presente Ley; bajo los siguientes objetivos:

- I. Asegurar la congruencia del proceso de planeación estatal a la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial;
- II. Identificar el sistema funcional de regiones y de centros de población;

- III. Impulsar la autosuficiencia de los sistemas urbano-rurales;
- IV. Mejorar la movilidad de personas y bienes en la entidad;
- V. Configurar la dimensión espacial del desarrollo del Estado a largo plazo, aplicando un enfoque territorial que sustente la acción articulada, sinérgica y eficaz de los diferentes sectores de las administraciones públicas del Estado, los municipios y la sociedad;
- VI. Mejorar las condiciones ambientales de los centros de población;
- VII. Alentar la permanencia de la población en las ciudades de dimensiones medias y reorientar los flujos migratorios generados por las grandes ciudades;
- VIII. Salvaguardar los recursos naturales, patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural del Estado;
- IX. Promover el desarrollo económico en las regiones y centros de población con mayor rezago social;
- X. Identificar los déficits de la infraestructura de equipamientos y servicios que demandan los sistemas urbano-rurales; y
- XI. Propiciar que el desarrollo de las ciudades sea ordenado, compacto, que reduzca los factores de riesgo, que evite la ocupación urbana en tierras agrícolas, con valor ambiental y reservas naturales, que colabore con el uso racional del agua y la energía en concordancia con la legislación ambiental aplicable.

**Artículo 52.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá establecer:

- I. La regionalización del Estado, articulando sus sistemas urbano-rurales, en concordancia con la legislación y regionalización nacional;

- II. La ordenada distribución de la población en el territorio de la entidad;
- III. Patrones sustentables de ocupación del territorio de acuerdo a la vocación del suelo;
- IV. Los procedimientos para garantizar las condiciones de accesibilidad a la infraestructura y equipamiento a las comunidades rurales;
- V. Los medios para impulsar modelos de ciudades sostenibles;
- VI. Fomentar y estimular la participación social en la propuesta y realización de las acciones derivadas del programa;
- VII. Los requerimientos de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda de los centros poblados, las zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- VIII. La caracterización del sistema de asentamientos que relacione todas las tipologías de asentamiento del Estado, incluyendo los principales centros de población, zonas metropolitanas y áreas conurbadas, de acuerdo a sus condiciones socio-económicas y culturales, su localización en el entorno regional y nacional, sus capacidades de absorción de población y actividades, y su crecimiento con relación a las condiciones ambientales, en particular a la disposición de los servicios básicos;
- IX. Las orientaciones generales para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de centros poblados, zonas metropolitanas y áreas conurbadas, de acuerdo a sus vocaciones y capacidades, bajo el principio de desarrollo sustentable;
- X. Los criterios para la preservación, conservación y mejoramiento de áreas de valor ambiental o para el desarrollo de actividades agropecuarias, forestales y mineras, en concordancia con los lineamientos del Ordenamiento Ecológico Estatal y la legislación ambiental;

- XI. Los procedimientos base para la asignación de los recursos que lleven a cabo la ejecución de la cartera de proyectos;
- XII. La congruencia, con lo establecido en la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y con el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado;
- XIII. La congruencia con el Atlas Estatal y Municipal de Riesgos;
- XIV. La identificación y clasificación para su conservación y mejoramiento de conjuntos y elementos de valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural de los centros de población; y
- XV. En general, todas aquellas acciones que contribuyan a su realización.

**Artículo 53.** El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá integrar el siguiente contenido:

- I. El marco de referencia en el contexto del Programa Nacional de Desarrollo Urbano, así como de otros planes y programas expedidos por los gobiernos federal y estatal, cuando sean aplicables;
- II. El diagnóstico de la situación del desarrollo del Estado, del ordenamiento de su territorio, de las condiciones de los asentamientos humanos, del ambiente y de los recursos naturales, analizando sus causas y consecuencias;
- III. Análisis histórico relativo al proceso de urbanización y al desarrollo de las localidades urbanas y los diversos sistemas urbano-rurales en la entidad;
- IV. La distribución territorial de las actividades productivas, así como la interacción entre éstas y los centros de población;
- V. Análisis de los aspectos demográficos, proyecciones de la población y de los asentamientos humanos;

- VI. La localización y características de las áreas naturales, en general, precisando el estado de conservación y deterioro de las mismas, así como el régimen de protección requerido;
- VII. La estructura de los sistemas urbano-rurales y la identificación de las zonas metropolitanas y conurbadas de la entidad;
- VIII. La conformación de las Unidades Estrategias Territoriales;
- IX. La caracterización ambiental y régimen de protección requerido;
- X. Los objetivos, políticas y metas, así como las estrategias para el ordenamiento del territorio y desarrollo urbano y sus componentes;
- XI. Establecer para los planes regionales y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano la institución de los sistemas estratégicos y directrices para la vivienda, el suelo, la movilidad, las infraestructuras, los equipamientos, el espacio público, el patrimonio histórico y cultural, entre otros;
- XII. 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 establecidas en los instrumentos de planeación;
- XIII. Los mecanismos e instrumentos para el desarrollo urbano y la vivienda, así como sus indicadores para evaluar su cumplimiento;
- XIV. La definición de objetivos, políticas y estrategias generales para orientar el desarrollo del Estado;
- XV. La delimitación del territorio estatal para la aplicación de las políticas en la fundación, impulso, consolidación y control del crecimiento de los centros de población para preservar, proteger y restaurar el equilibrio ecológico; y

- XVI. Los mecanismos para la ejecución de las acciones previstas en el programa, con la participación de los sectores público, privado y social.

### **Capítulo III**

#### **De las Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas**

**Artículo 54.** El Programa de Ordenación de Zona Metropolitana es el instrumento de planeación para administrar el proceso de regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en un área delimitada como zona metropolitana; y el Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas es el instrumento de planeación que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones de ordenación y regulación del suelo de los centros poblados que la integran. Tendrá un horizonte de largo plazo de 20 años y podrá ser revisado y modificado en su caso cada 3 años.

**Artículo 55.** Las zonas metropolitanas y conurbaciones se planearán y regularán de manera obligatoria, conjunta y coordinada entre los municipios que las comprendan con la coordinación del Ejecutivo estatal; las zonas metropolitanas y conurbada que se ubiquen en el territorio del Estado y de otra entidad federativa se planearán y regularán, de manera conjunta y coordinada entre los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 56.** Son materia de interés metropolitano, los señalados en la Ley General y serán de observancia para la ordenación de las Zonas Metropolitanas.

**Artículo 57.** La planeación y gestión de las zonas metropolitanas y de conurbación se efectuará a través de las siguientes instancias:

- I. Una Comisión de Ordenamiento Metropolitano o Conurbación que se integrará por el Gobierno del Estado y los municipios de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia;



- II. Un Comité Consultivo para el Desarrollo Metropolitano que promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional. Se integrará por el Gobierno del Estado, los municipios y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia, con la misma proporción de consejeros ciudadanos, distribuyéndolos equitativamente por el tamaño de población entre los municipios que formen la zona metropolitana o conurbación; y
- III. Una instancia de carácter técnico a cargo del Estado y los municipios bajo la figura que corresponda.

Las instancias de coordinación, de participación y las de carácter técnico para las zonas metropolitanas y conurbación, tendrán carácter permanente y sus reglas de organización, integración y funcionamiento estarán a lo señalado en la presente Ley y el convenio de coordinación correspondiente.

**Artículo 58.** La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o conurbación, tendrá como propósito:

- I. Promover la elaboración y actualización, así como el seguimiento y evaluación de los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas;
- II. Promover la aprobación y publicación de los programas, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas;
- III. Proponer y definir la Agenda Metropolitana y de conurbación y sus prioridades; y
- IV. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento.

**Artículo 59.** El Comité Consultivo para el desarrollo metropolitano o conurbación, tendrá las siguientes funciones:

- I. 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;
- II. 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;
- III. Coordinar el proceso de consulta y deliberación pública para la elaboración de los programas de desarrollo metropolitano o sus modificaciones;
- IV. Aportar propuestas a la instancia técnica en el proceso de formulación de los programas y proyectos metropolitanos;
- V. Recomendar esquemas de participación de la inversión privada para el desarrollo económico e inmobiliario;
- VI. Participar en la evaluación permanente y en el proceso de modificación de los programas de desarrollo metropolitano vigentes;
- VII. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento; y
- VIII. Las demás que su reglamento interno le asigne.

**Artículo 60.** Son atribuciones de la instancia técnica, las siguientes:

- I. Apoyar técnicamente las consultas y deliberaciones y proponer los programas y proyectos prioritarios para el desarrollo de las zonas metropolitanas;
- II. Promover con las instancias competentes la elaboración del Atlas de Riesgo de la zona metropolitana;
- III. Apoyar en la elaboración de los proyectos de inversión, obras y servicios;

- IV. Dar seguimiento y evaluar los resultados e impactos de los programas y demás instrumentos de planeación;
- V. Apoyar a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano en la definición y actualización de los criterios para asignar prioridades a las propuestas y proyectos de acciones, obras o servicios para el desarrollo de las zonas metropolitanas;
- VI. 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, y
- VII. Otras que definan las leyes de la materia.

Los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de ámbito municipal guardarán congruencia con los programas de la zona metropolitana a que correspondan.

**Artículo 61.** Los programas de zonas metropolitanas y conurbación 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, planes y programas de desarrollo social, económico, urbano y ambiental que impactan su territorio;
- II. Los instrumentos para la planeación y administración coordinadas del territorio;
- III. 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 programas de desarrollo urbano que se ubiquen en dicha zona metropolitana;

- IV. Las acciones de movilidad urbana integrada y sustentable;
- V. Preservar e incrementar los recursos naturales y mejorar las condiciones ambientales; definir las políticas hidráulicas metropolitanas, conjuntamente con los organismos responsables en esta materia;
- VI. Conservar y mejorar el paisaje y la imagen urbana, así como el patrimonio cultural;
- VII. Definir las políticas e instrumentos para el ordenamiento, localización, reestructuración, mejoramiento y crecimiento de la infraestructura y los equipamientos en la zona metropolitana y su área de influencia; y
- VIII. Establecer los indicadores que permitan dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Programa.

Adicionalmente los municipios podrán formular los programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas, priorizando aquellos de interés metropolitano establecidos en la presente Ley.

**Artículo 62.** El procedimiento para la elaboración y aprobación de los programas de zonas metropolitanas y de conurbación será el siguiente:

- I. La Instancia Técnica, con el acuerdo de la Comisión para el desarrollo de la zona metropolitana, procederá a elaborar el proyecto del Programa de Zona Metropolitana, cumpliendo para ello con los procedimientos establecidos en la presente Ley para la formulación de los programas de desarrollo urbano. Durante este proceso, la Instancia Técnica deberá de mantener una comunicación con los municipios involucrados para garantizar que sus opiniones y propuestas sean valoradas adecuadamente en el proceso de formulación, a través del Consejo y de las instancias que se establezcan por este órgano;

- II. Una vez elaboradas las propuestas del Programa, será entregado a la Comisión para el desarrollo de la zona metropolitana para su revisión y dictamen;
- III. Una vez dictaminado se pondrá a consideración del Gobernador del Estado y de los ayuntamientos respectivos para su aprobación; y
- IV. Una vez aprobados por el Gobernador y los municipios involucrados, se procederá a su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa". Después de la publicación, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, los municipios respectivos, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y los correspondientes a los centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o conurbación correspondiente.

**Artículo 63.** 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 para todos los municipios involucrados;
- II. Promover el modo de transporte en las zonas metropolitanas a favor de un sistema integrado de movilidad que priorice el transporte público y los modos no motorizado;
- III. Desarrollar la infraestructura productiva;
- IV. Manejar integral y sustentablemente los recursos hídricos y lograr una cobertura total de saneamiento, tratamiento y reúso del agua;

- V. Reducir los riesgos que provocan los fenómenos naturales y antropogénicos;
- VI. Manejar sustentable e integralmente los residuos peligrosos, los residuos sólidos urbanos y los residuos de manejo especial, promoviendo proyectos y acciones para su aprovechamiento como materias primas;
- VII. Reducir de manera sistemática los contaminantes atmosféricos;
- VIII. Conservar y mejorar las áreas naturales, la biodiversidad y los valores ambientales; y
- IX. Prohibir y evitar los asentamientos en zonas de riesgo.

**Artículo 64.** La ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos en las zonas metropolitanas se ajustará invariablemente a los programas correspondientes en los términos de la presente Ley. El Congreso del Estado, en la aprobación de la Ley de Ingresos y Presupuestos de Egresos del Estado para el ejercicio fiscal correspondiente 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. En este sentido, se deberán considerar recursos que compensen a los municipios que, por razones territoriales o ambientales, deban aportar recursos naturales, limitar su crecimiento y expansión urbana o ser receptáculo de desechos líquidos o sólidos de la metrópoli.

**Artículo 65.** En las zonas metropolitanas, los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras, proyectos 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 o complementar a los municipios o 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, y para los proyectos de información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios; y
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta del suelo para lograr una zona metropolitana más organizada, consolidada y compacta y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano en cada uno de sus municipios.

**Artículo 66.** 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 67.** 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.

#### **Capítulo IV**

##### **Del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 68.** El Programa Municipal Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los sistemas de relaciones territoriales que se establecen entre los asentamientos humanos del municipio, así como los recursos aprovechables para las funciones urbanas. Tendrá un horizonte de largo plazo de 20 años y podrá ser revisado y modificado en su caso cada 3 años.

**Artículo 69.** La dimensión municipal del desarrollo urbano estará contenida en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en ellos se incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias, los instrumentos y los demás

lineamientos para el desarrollo del municipio y para su ordenamiento territorial y desarrollo urbano en las circunscripciones que comprendan.

**Artículo 70.** Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, tendrán los siguientes objetivos:

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a regular y ordenar los asentamientos humanos;
- II. Vincular el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio con el ordenamiento ecológico del territorio;
- III. Mejorar las condiciones de las infraestructuras, el espacio público y los equipamientos en los asentamientos humanos y la calidad de vida de sus habitantes;
- IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano entre la población de los centros de población;
- V. Preservar los recursos naturales, la biodiversidad y las cualidades ambientales y paisajísticas, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- VI. Integrar y mezclar los usos del suelo para reducir las necesidades de movilidad de las personas; ofrecer alternativas multimodales de transporte público, urbano e interurbano, de calidad, seguras, cómodas y a precios asequibles para la población de menor ingreso, así como priorizar en los proyectos, acciones y obras públicas y privadas, la movilidad no motorizada;
- VII. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica de agua, drenaje y alcantarillado, electrificación y telecomunicaciones para el desarrollo de los centros de población;
- VIII. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, priorizando la ocupación de los predios baldíos y vacíos dentro y en el primer contorno del centro de población;



- IX. Prohibir la ocupación de asentamientos humanos en las zonas con riesgos naturales y antropogénicos y prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población; y
- X. Proponer los mecanismos de participación de los sectores social y privado en el desarrollo urbano e inmobiliario.

**Artículo 71.** El procedimiento para desarrollar los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá como base la del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aplicándose al territorio municipal específico del estudio, serán formulados y evaluados por el Municipio con la participación del Consejo Municipal.

## **Capítulo V**

### **De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población**

**Artículo 72.** El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se integra del conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones establecidas en los Programas Nacional y Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo racional y equilibrado de su territorio. Tendrá un horizonte de largo plazo de 20 años y podrá ser revisado y modificado en su caso cada 3 años.

**Artículo 73.** El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, tendrá los siguientes objetivos:

- I. Planear y regular la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;
- II. Establecer la zonificación secundaria de los usos, destinos y reservas de su territorio, tendientes a regular el uso y aprovechamiento del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación en sus jurisdicciones territoriales el establecimiento de polígonos de actuación;

- III. Definir los criterios para la optimización del suelo en los centros poblados;
- IV. 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 municipio;
- V. Conservación y mejorar el medio ambiente y el patrimonio cultural del centro de población;
- VI. Promover la concertación con los distintos grupos que integran la comunidad para su participación;
- VII. Diseñar criterios para disminuir el ritmo de crecimiento del centro poblado y aumentar la densificación;
- VIII. Regular la distribución de la población y de las actividades económicas de acuerdo a las condiciones de su territorio;
- IX. Mejorar la conectividad entre parques urbanos existentes y de nueva creación a través de vialidades peatonales y ciclovías;
- X. Establecer los mecanismos para su evaluación, así como la participación de los sectores público y privados de manera permanente; y
- XI. En general, todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

**Artículo 74.** El Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población, se estructurará con los siguientes apartados:

- I. Fundamentación jurídica;
- II. Diagnóstico en el que se caracterice la situación del desarrollo urbano estatal en relación con el nacional ubicando la entidad y centro poblado en su entorno regional; análisis sobre el proceso de urbanización y crecimiento histórico del

centro de población, con atención a la densidad de población, tendencia y evolución; aspectos del medio físico natural, con el análisis de los recursos existentes y potenciales del patrimonio natural, histórico, paisajístico y cultural; aspectos del medio físico transformado, con el análisis de los usos del suelo, planeación, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, industria, turismo, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación ciudadana y para la administración urbana; entre otros; análisis de la función con respecto al sistema de ciudades de la entidad; modelo de aprovechamiento del suelo; así como la situación de la estructura institucional encargada de elaborar y aplicar este Programa; se concluirá con una síntesis integral de la información recabada, que permita identificar tanto la problemática como el potencial de desarrollo del centro poblado;

- III. Objetivos y metas, contemplan lo pretendido por el Programa; las directrices relacionadas con el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación del territorio que integra el centro de población; los objetivos se establecerán de manera general para el desarrollo urbano en función del medio ambiente, la actividad económica y el desarrollo social, mientras que los objetivos específicos serán para cada uno de los componentes: planeación, suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, industria, turismo, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, mecanismos de participación ciudadana y situación de la administración urbana; en cuanto las metas, se propondrán para cada componente, serán cuantificables (cartera de proyectos), concretas, específicas y se proyectarán a plazos de ejecución;
- IV. Políticas y estrategias, las políticas se plantearán en función de los resultados del diagnóstico-pronóstico y una vez planteados los objetivos, se establecerán las áreas donde se aplicaran las políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento. Las estrategias se plantearán en forma directa e integral mediante un esquema de acción en función del ordenamiento ecológico, en función del desarrollo económico y en función del desarrollo urbano. En las estrategias de desarrollo urbano se considerará el establecimiento de polígonos de actuación;

- V. Programación y corresponsabilidad, se integrarán de manera programática las acciones, obras y servicios resultado de la estrategia planteada a corto, mediano y largo plazo, priorizando los proyectos urbanos estratégicos para el desarrollo de la ciudad. De manera coordinada y conjunta, las instancias participantes acordarán las acciones a realizar, definiendo la responsabilidad y compromiso del gobierno federal, estatal y municipal, así como el privado y social en su participación; y
- VI. Mecanismos permanentes de participación ciudadana para la instrumentación, seguimiento, evaluación, retroalimentación y financiamiento del programa.

## Capítulo VI

### De los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano

**Artículo 75.** Los programas sectoriales de desarrollo urbano son instrumentos de planeación sectoriales que tienen por objeto fortalecer las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano, aplicables a un tema específico, como puede ser el tema de zonificación, movilidad, inversión, vivienda, resiliencia, espacio público, accesibilidad universal, entre otros que la autoridad municipal crea conveniente desarrollar. Se establecerá su visión de largo plazo en su contenido.

**Artículo 76.** La elaboración del programa sectorial estratégico, se podrá llevar a cabo cuando se requiera implementar una obra, un servicio o una acción para mejorar las condiciones en un tema específico y que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro Poblado vigente no lo considere o lo considere sin el suficiente detalle. El programa sectorial estratégico deroga lo referente al tema del que se trate del Programa de Desarrollo Urbano del cual se deriva.

**Artículo 77.** El programa sectorial estratégico de Desarrollo Urbano se ajustará al mismo procedimiento de elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población en lo conducente al tema específico que le dio origen.

## **Capítulo VII**

### **De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 78.** Los programas parciales son instrumentos de planeación que tienen por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano de centros de población, aplicables a un territorio específico dentro de un centro de población. Se establecerá su visión de largo plazo en su contenido.

**Artículo 79.** La elaboración del Programa Parcial, se fundamentará en los antecedentes, diagnósticos y propuestas de planeación que constituyen al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive, y estará integrado por estudios de desarrollo urbano a nivel de detalle en el área de su jurisdicción territorial.

**Artículo 80.** El Programa Parcial de Desarrollo Urbano contendrá como mínimo:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive, indicando en su caso la modificación o adecuación correspondiente;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación del territorio que comprenda;
- IV. La descripción del estado actual de la zona y de la problemática que presenta;
- V. Los estudios necesarios de impacto ambiental y riesgos, conforme a la legislación ambiental aplicable;
- VI. El régimen de tenencia de la tierra existente en el caso de que se considere un insumo básico;

- VII. Las normas y criterios técnicos aplicables en la zonificación, en particular aquéllas que definan la compatibilidad de usos del suelo, densidad, intensidad, vialidad y coeficiente de aprovechamiento del suelo;
- VIII. Los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas o condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas, en los casos en los que se considere necesario por la autoridad competente;
- IX. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- X. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios o poseedores de fincas comprendidas 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;
- XI. Los plazos y condiciones para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores de fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades;
- XII. Los plazos para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y
- XIII. La reglamentación para los usos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del mismo.

**Artículo 81.** Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, actualizándolos y definiendo en mayor profundidad las políticas de estos.

**Artículo 82.** Cuando el Programa Parcial incluya acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que requieran la participación de personas o

instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento.

**Artículo 83.** En caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones a que se refiere el artículo anterior, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los planes o programas correspondientes, procederán a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento, que no será menor de quince días.

### **Capítulo VIII De los Esquemas Simplificados de Planeación**

**Artículo 84.** Los municipios para regular la planeación de los asentamientos humanos en el medio rural, podrán elaborar e implementar esquemas simplificados de planeación, atendiendo a las características y dimensiones de estos, conforme a los principios de la presente Ley.

**Artículo 85.** Los esquemas simplificados de planeación son instrumentos de planeación que integran el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas aplicables para las localidades, con población menor a 15 mil habitantes.

**Artículo 86.** Los esquemas de desarrollo urbano de centros de población seguirán la misma estructura y contenidos que los programas de desarrollo urbano de centros de población de manera abreviada y tendrán las siguientes características:

- I. El estudio del aspecto demográfico, físico, espacial y socioeconómico del centro de población;
- II. La determinación de:
  - a) Las áreas de crecimiento a largo y mediano plazo;
  - b) Las áreas no urbanizables;
  - c) Zonificación de usos y destinos;

- III. El estudio y definición de estrategias de desarrollo sustentable, para aprovechar la potencialidad económica de la zona, incorporando a la producción recursos sin explotar, sub-explotados, e impulso de las actividades primarias existentes.
- IV. La determinación de los requerimientos de infraestructura y equipamiento urbano, a corto, mediano y largo plazo; y
- V. Las acciones e inversiones prioritarias para dar cumplimiento a los objetivos establecidos.

**Artículo 87.** La elaboración, vigilancia de su ejecución, evaluación y modificaciones de los programas de desarrollo urbano de centros de población, estarán a cargo del Municipio con la guía del titular de la unidad encargada de la planeación. Su proceso de elaboración y, en su caso, de modificación, seguirá los pasos ya establecidos para los programas municipales de centro de población y deberá en el mismo sentido cumplir con los procesos de participación social.

Los programas referidos en la presente Ley deberán considerar los criterios generales de regulación establecidos en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General del Cambio Climático, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Sinaloa, así como en las normas oficiales mexicanas correspondientes.

## **Capítulo IX**

### **De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable y de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 88.** Son instrumentos complementarios para el Ordenamiento del Territorio y del Desarrollo Urbano en el Estado de Sinaloa la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano.



**Sección I**  
**De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable**

**Artículo 89.** La Secretaría elaborará la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, mediante la cual establecerá el Modelo Territorial para el Estado de Sinaloa, con una visión de largo plazo de al menos 20 años, que será coherente con el marco regulatorio vigente y con el Plan Estatal de Desarrollo. Se establecerán directrices y sistemas estratégicos que alineen los objetivos y metas territoriales y urbanos de los programas sectoriales y regionales en el Estado.

La estrategia estatal será producto del consenso y acuerdos institucionales entre los actores competentes en las materias de referencia en la entidad.

La estrategia estatal de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano sustentable, se llevará a cabo con base en los mismos lineamientos establecidos en la Ley General aplicables en el territorio de la entidad y en la legislación general de aplicación al Ordenamiento Ecológico. La estrategia estatal de ordenamiento territorial deberá:

- I. Identificar los sistemas urbano rurales y la regionalización que estructuran funcionalmente la entidad; asimismo, orientar la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas estratégicas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales;
- II. Plantear medidas para el desarrollo sustentable de las regiones de la entidad, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- III. Plantear las directrices 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;

- IV. Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, equipamientos e instalaciones fundamentales para el desarrollo de las regiones y el país; y
- V. Plantear los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación.

**Artículo 90.** La estrategia estatal de ordenamiento territorial, podrá ser revisada y en su caso actualizada cada seis años o cuando ocurran cambios profundos que puedan afectar la estructura territorial de la entidad. Su elaboración y modificación seguirán el siguiente procedimiento:

- I. El presidente del Consejo Estatal convocará a sesión, a fin de que sus integrantes, de manera conjunta, formulen la propuesta de estrategia estatal de ordenamiento territorial;
- II. El proyecto de estrategia estatal de ordenamiento territorial será puesto a consulta en los municipios a través sus Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda y en el H. Congreso del Estado para recibir las opiniones; y
- III. Una vez aprobada la estrategia estatal de ordenamiento territorial por el Gobierno Estatal y publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa”, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios ajustarán sus procesos de planeación a lo establecido en dicha estrategia.

## **Sección II**

### **De los Programas Regionales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 91.** Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano son instrumentos de planeación prácticos y operativos de promoción y planificación sectorial para impulsar y dar seguridad jurídica territorial a las inversiones en sectores prioritarios, promueven la acción coordinada entre gobiernos municipales con el Estado, en acciones prioritarias estratégicas relacionadas con su desarrollo.

Se integra del conjunto de estudios, acciones e instrumentos los cuales tienden a promover y orientar el ordenamiento territorial sustentable de los centros de población y el territorio dentro del límite del área que se establezca para este fin.

**Artículo 92.** Los Programas Regionales tendrán los objetivos siguientes:

- I. Determinar estrategias de planeación en materia de desarrollo industrial, desarrollo turístico, reservas territoriales y enlaces de comunicación vial, entre otros de acuerdo a las condiciones de la región;
- II. Distribuir equitativamente sobre el territorio las cargas y beneficios de la urbanización en los centros de población;
- III. Promover la participación social permanente en la determinación de estrategias de planeación;
- IV. Identificar los distintos potenciales de utilización del suelo;
- V. Establecer estrategias operativas y de fácil aplicación por parte de los respectivos Municipios; y
- VI. Aquellos elementos necesarios que contribuyan al óptimo desarrollo de la región. El procedimiento para desarrollar estos planes tendrá como base el mismo para el del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y se aplicará al territorio específico del área de estudio.

**Artículo 93.** Los Planes Regionales comprenderán los siguientes aspectos:

- I. Determinar la congruencia con los Programas Nacional y Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con la Estrategia Estatal;
- II. La definición del tema a desarrollar;
- III. La determinación del área de aplicación definida dentro de los límites del sector;

- IV. Los requerimientos que deriven del análisis de los aspectos demográficos, sociales, económicos, políticos y administrativos;
- V. Alternativas factibles del tema a desarrollar; y
- VI. Normas y criterios técnicos aplicables por medio de este instrumento de planeación.

**Artículo 94.** Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano se apegarán al mismo procedimiento de elaboración del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en lo conducente al tema específico a desarrollar que le dio origen.

## **Capítulo X**

### **De la formulación y aprobación de los Planes y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

#### **Sección I**

#### **De la aprobación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y Programa Regional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

**Artículo 95.** En la aprobación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Programa Regional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. La Secretaría dará aviso del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de amplia circulación en el Estado, y de los medios en línea como página web y redes sociales de la Secretaría y de los municipios;
- II. La Secretaría formulará el proyecto de Programa, difundiéndolo ampliamente;

- III. El proyecto de Programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones sociales y de las autoridades federales y municipales interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, remitirá copia del proyecto a todos los municipios de la entidad y al Comité de Planeación del Desarrollo a que se refiere la Ley de Planeación para el Estado de Sinaloa;
- IV. La Secretaría organizará al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados;
- V. Las dependencias de la Administración Pública Estatal tendrán la participación que las leyes les confieren en materia de coordinación general e intersectorial y de programación y presupuestación;
- VI. Previo a la aprobación del Programa, la Secretaría deberá dar respuesta a los planteamientos improcedentes y sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso; y
- VII. Cumplidas las anteriores formalidades, la Secretaría enviará el Programa al Ejecutivo Estatal para su aprobación y, una vez aprobado, se ordenará su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y lo editará para su difusión.

## **Sección II**

### **Del Procedimiento para Aprobar los Instrumentos de Planeación Territorial y de Desarrollo Urbano de nivel Municipal**

**Artículo 96.** Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población, parciales, sectoriales estratégicos y los esquemas de planeación simplificada de desarrollo urbano; serán formulados, aprobados y evaluados por la autoridad municipal con el apoyo del titular de la unidad encargada de la planeación, tendrán una visión de largo plazo y su vigencia será indefinida.

La revisión, modificación y actualización de los programas seguirá el mismo procedimiento que el dispuesto para su elaboración y aprobación, y deberá realizarse cuando cambien la situación o condiciones que les dieron origen.

**Artículo 97.** Para formular y aprobar los programas se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Municipio, dará aviso público del inicio del proceso de planeación; el municipio formulará la propuesta de programa, difundiéndolo ampliamente y de manera conjunta con el Consejo Municipal;
- II. La unidad encargada de la planeación en el municipio, organizará, coordinará y conducirá, conjuntamente con el municipio, las consultas y deliberaciones con la ciudadanía y con los grupos organizados de la sociedad que manifiesten interés en participar, establecerán oficinas en las que se exponga y distribuya la propuesta de programa o de sus modificaciones y en la que se puedan realizar talleres y consultas requeridas por los ciudadanos; establecerán un calendario de audiencias públicas, no menor a cuarenta y cinco días naturales, para que los interesados conozcan y deliberen, a partir de las presentaciones formales que previamente al inicio de dicho plazo realizará el municipio sobre el contenido del programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones y presenten por escrito los planteamientos que consideren al respecto. Dichas reuniones promoverán el mayor consenso entre la sociedad y gobierno sobre los contenidos y propuestas del Programa; el municipio estará obligado a responder puntualmente y de manera individual y por escrito a los planteamientos que hicieran los ciudadanos, las organizaciones sociales u otros durante las consultas públicas;
- III. Formulado el proyecto de Programa municipal de desarrollo urbano, de Centro de Población, Parcial o Sectorial Estratégico de Desarrollo Urbano y Esquema de Desarrollo Urbano, se remitirá a la Secretaría para verificar el dictamen de congruencia del programa. La Secretaría comunicará su resolución por escrito en un plazo no mayor a treinta días hábiles;

- IV. Recibidas las observaciones el Municipio integrará el proyecto definitivo del Programa y se someterá a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación; y
- V. Aprobado el Programa por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su inmediato registro, conforme a las disposiciones de la presente Ley.

## **Capítulo XI**

### **De la Modificación de los Instrumentos de Planeación**

**Artículo 98.** Los instrumentos de Planeación tendrán vigencia indefinida y se podrán actualizar, modificar, derogar o abrogar, 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; y
- IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

En ningún caso se podrá derogar o abrogar un programa de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo. Los cambios de uso del suelo o la propuesta de nuevos desarrollos no contemplados en el programa vigente se considerarán como modificaciones al mismo debiendo cumplir con lo establecido en este ordenamiento.

**Artículo 99.** Las modificaciones podrán ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;

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

La autoridad municipal estará facultada para conceder o negar la modificación de un programa de desarrollo urbano, cuando se afecte, directa o indirectamente el orden público o el interés general. Para este efecto, elaborará los estudios y análisis que soporten su decisión. Toda actualización o modificación a los programas de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación y expedición.

## **Capítulo XII**

### **De la Congruencia y Vinculación de la Planeación del Desarrollo Urbano**

**Artículo 100.** Los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano previstos en la presente Ley, serán congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa. Para asegurar dicha congruencia y vinculación, previo a la aprobación de los planes y programas de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley, las autoridades municipales deberán remitir a la Secretaría los proyectos de planes o programas o sus modificaciones correspondientes, quien deberá analizarlos y emitir la opinión, favorable o no, debidamente fundada y motivada correspondiente, en un plazo no mayor de 30 días hábiles; después de este plazo y no habiendo respuesta se considerará que la opinión es favorable.

Serán nulos de pleno derecho los actos de aprobación de los programas de desarrollo urbano o sus modificaciones que no cuenten previamente con la opinión del Consejo Estatal o del Consejo Municipal, según corresponda.



**Capítulo XIII**  
**De la Publicación y Registro de los Programas de Ordenamiento Territorial y**  
**Desarrollo Urbano Municipal**

**Artículo 101.** Una vez aprobados los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o sus modificaciones a que se refiere la presente Ley, deberán ser publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" y en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, a través del Consejo Municipal y el área responsable de la administración urbana del gobierno municipal. Dichos programas o sus modificaciones se inscribirán íntegramente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 "El Estado de Sinaloa".

**Artículo 102.** La Secretaría y los municipios, a través del Consejo Municipal y el área responsable de la regulación, control y administración urbana municipal, pondrán a disposición de la ciudadanía los programas de desarrollo urbano vigentes para su consulta. Igualmente, procederán a la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación urbana, utilizando todos los medios a su alcance y en un plazo no menor a veinte días naturales posteriores a su registro.

**Título Quinto**  
**De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población y la Gestión**  
**del Desarrollo Urbano**

**Capítulo I**  
**De los Efectos de la Planeación del Ordenamiento del Territorio y del**  
**Desarrollo Urbano**

**Artículo 103.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el 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 programas de desarrollo urbano aplicables y, atendiendo a los fundamentos y principios establecidos por el artículo 2 de la presente Ley.

Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la presente Ley y demás disposiciones jurídicas.

**Artículo 104.** Las autoridades estatales y de los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley.

**Artículo 105.** Las áreas de preservación ecológica de los centros de población se sujetarán a las disposiciones de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental general y Estatal aplicable.

Las zonas que se determinen de riesgo en los programas de desarrollo urbano, sólo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible con tal determinación y conforme a los atlas de riesgo correspondientes, previa autorización de las áreas de protección civil, tanto estatal, como municipal de acuerdo a su competencia. Los funcionarios o miembros de la sociedad que incurran en la violación de este precepto quedarán sujetos a las sanciones que la presente Ley prevé, sin perjuicio de las determinadas en otra legislación.

**Artículo 106.** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los Municipios, deberá sujetarse a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley. Sin este requisito, la autoridad competente no podrá otorgar la autorización presupuestal o de financiamiento, o las autorizaciones 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 programas mencionados.

El Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales y paramunicipales, deberán prever en sus procesos de presupuestación, 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 la presente Ley y la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Sinaloa.

**Artículo 107.** Los planes y programas a que se refiere la presente Ley, debidamente aprobados, publicados e inscritos serán de observancia obligatoria para las autoridades y para los particulares. Sólo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los 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 alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas públicas, privadas y sociales que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos se contemplen en la presente Ley, en su reglamentación, en los programas de desarrollo urbano y en los demás ordenamientos aplicables de carácter estatal y municipal.

**Artículo 108.** La presente Ley determina las siguientes autorizaciones, dictámenes, constancias y licencias:

- I. Zonificación;
- II. Uso del Suelo;
- III. Construcción en todas sus modalidades;
- IV. Fusión;
- V. Subdivisión;

- VI. Relotificación;
- VII. Autorización de Fraccionamiento;
- VIII. Conjuntos urbanos;
- IX. Condominios;
- X. Explotación de minas, canteras y yacimientos para la obtención de materiales para construcción;
- XI. Transferencia de Potencialidades;
- XII. Polígonos de Actuación;
- XIII. Dictámenes de Impacto Urbano;
- XIV. Restitución de Uso de Suelo; y
- XV. Licencia de Funcionamiento.

**Artículo 109.** Los Reglamentos Municipales establecerán los procedimientos, requisitos y plazos para la expedición de las autorizaciones, dictámenes constancias y licencias referidas en este artículo, de igual manera se establecerán los casos en los que no se requerirán o en los que se simplificará su expedición, conforme a lo siguiente:

- I. Las constancias de zonificación, así como las autorizaciones de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación tendrán una vigencia de un año calendario, a menos que cambien las programas de desarrollo urbano, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;
- II. Las licencias de uso del suelo, relotificación tendrán vigencia de un año calendario; si se modifican los programas de desarrollo urbano en base el

cual fueron expedidas y no se protocolizó la autorización quedarán sin efecto anticipadamente y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;

- 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 podrán exceder un plazo de tres años;
- IV. Las licencias de construcción, 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 un plazo de un año; y

En todo caso los propietarios de las autorizaciones a que aluden las fracciones anteriores podrán renovar o refrendar las mismas, previo pago de derechos y ajustándose a las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables y vigentes.

**Artículo 110.** La autoridad municipal podrá expedir los siguientes instrumentos para el control del uso del suelo:

- I. La constancia de zonificación, es el documento oficial en el que se hace constar las disposiciones de los planes o programas vigentes en la materia de usos del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado sobre si su uso del suelo está permitido, condicionado o prohibido, así mismo, establece el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS);
- II. La licencia de uso del suelo, es el documento oficial en el que se certifica del cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de zonificación y que se indicarán en el proyecto arquitectónico al solicitar la licencia de construcción;
- III. La Licencia de restitución de uso de suelo, es el documento oficial expedido por la autoridad municipal competente, en la que se hace constar la restitución del uso de suelo y las normas de ordenación para un predio

determinado otorgado por los programas de desarrollo urbano de centros de población; y

- IV. La Licencia de funcionamiento, es el documento oficial expedido por la autoridad competente, en la que se certifica el uso de suelo, la norma de ordenación y giro determinado para una edificación.

**Artículo 111.** El Municipio previa aprobación de cabildo, podrá autorizar el cambio de uso del suelo y aplicación de normas de ordenación en predios particulares, en suelo urbano dirigidos al comercio y servicios de bajo impacto urbano; a la micro y pequeña empresa y a la vivienda de interés social, a solicitud del propietario del predio y para los siguientes casos:

- I. Locales comerciales, de servicios, administración y oficinas de bajo impacto urbano, de hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie construida. A excepción de las gasolineras;
- II. Micro y pequeña industria de bajo impacto urbano y anticontaminante de hasta 1,000 m<sup>2</sup> de superficie del predio y 500 m<sup>2</sup> cuadrados de superficie construida; y
- III. Proyectos de vivienda de interés social en zonas con potencial de reaprovechamiento de desarrollo urbano en donde sea factible su aplicación, siempre y cuando no cause impactos urbanos, ambientales y sociales negativos.

Los términos a que se sujetará este procedimiento se establecerán en los reglamentos municipales de zonificación y usos de suelo o de construcciones.

**Artículo 112.** Toda obra de construcción, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones, requerirá de licencia de construcción previamente expedida por el municipio en que pretenda realizarse de conformidad con la presente Ley, los reglamentos municipales de la materia y sus normas técnicas aplicables, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad e imagen.

**Artículo 113.** La licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades municipales competentes, por medio del cual se autoriza a los propietarios o poseedores de un predio para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Este documento será indispensable para el inicio de la construcción de cualquier obra. Las autoridades municipales fijarán las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones.

**Artículo 114.** Los propietarios de las edificaciones y predios deberán conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y adoptar las medidas conducentes a fin de evitar riesgos en la integridad de los vecinos y su patrimonio.

**Artículo 115.** Cuando los programas de desarrollo urbano determinen áreas de suelo estratégico, polígonos de protección y amortiguamiento 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 programas determinen. Una vez aprobados, publicados e inscritos, las partes quedarán obligadas a cumplir con las obligaciones que los mismos dispongan.

Los propietarios o 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 los términos del artículo 5 de la presente Ley, se considera como causa de utilidad pública la ejecución de acciones, obras e inversiones que comprendan áreas de suelo estratégico, polígonos de protección y amortiguamiento y zonas de riesgo. En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de sus propietarios o poseedores, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación.

**Artículo 116.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un

Programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano acorde con los principios a que se refiere este ordenamiento.

## **Capítulo II De la Zonificación**

**Artículo 117.** Corresponde a los municipios formular, aprobar, administrar y vigilar el cumplimiento de la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que alude la presente Ley, en la 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, mismos que estarán disponibles para consulta con anticipación;
- IV. Las normas y disposiciones aplicables a los usos y destinos del suelo;
- V. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública, así como las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales o residuos peligrosos, que sean consideradas de seguridad nacional o que estén sujetas a regímenes específicos de protección ambiental o patrimonial, entre otras establecidas en la legislación aplicable;
- VI. Las áreas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;



- VII. Las reservas para la expansión de los centros de población que deberán priorizar limitarse a la ocupación de los predios vacíos intraurbanos y las áreas en el primer contorno del área urbanizada del centro de población;
- VIII. Las prioridades de ocupación de las áreas de conservación, consolidación y crecimiento del centro de población en el tiempo y en el espacio, incluyendo las áreas de suelo estratégico, determinando las secuencias y condicionantes que permitan definir las etapas de aprovechamiento; y
- IX. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

**Artículo 118.** El criterio para determinar la zonificación deberá considerar los siguientes pasos:

- I. Identificar las áreas que no deben ser ocupadas con usos urbanos de acuerdo a lo establecido en la presente Ley; que imposibilite la introducción de infraestructura; que presente algún tipo de riesgo natural o antropogénico; por estar restringidas por la legislación o normatividad ambiental, patrimonial o de seguridad; por corresponder a derechos de vía o cauces de aguas pluviales o zonas de amortiguamiento; por ser de alto valor para la producción agropecuaria o forestal o por contar con un alto valor ambiental o paisajístico;
- II. Identificar las áreas que no se encuentran en los supuestos de la fracción I y que se ubican fuera del primer contorno del área urbanizada del centro de población, deberán ser analizadas con el propósito de promover su recuperación o aprovechamiento agropecuario, forestal, ambiental, paisajístico, considerando que por su localización no deberán ser urbanizables;
- III. Identificar las áreas que no se encuentran en los supuestos de la fracción I, y que se ubican dentro del primer contorno del área urbanizada del centro de población, serán consideradas potencialmente urbanizables;
- IV. Para determinar las áreas urbanizables se realizará lo siguiente:

- a) Identificar los predios y polígonos con baldíos y tierra vacante dentro del tejido urbano que se sumarán a las áreas con potencial de urbanización ubicadas en el primer contorno del centro de población.
- b) Estimar las necesidades de nuevo suelo para todos los usos urbanos en un horizonte de largo plazo (no menor a 20 años), considerando las tendencias de crecimiento demográfico, la composición y número de miembros promedio de los hogares y la densidad bruta promedio en el centro de población. Deberá localizarse en razón de las siguientes prioridades:

Ocupación de los predios y polígonos vacíos y baldío, así como las zonas que estén contiguas y conectadas a las áreas urbanas; y

Ocupación de las áreas para crecimiento urbano ubicadas en las zonas potencialmente urbanizables dentro del primer contorno del centro de población.

**Artículo 119.** Para lograr una zonificación que asegure la consolidación de los centros de población antes que su expansión, los municipios incentivarán y apoyarán con los instrumentos de planeación, fiscales, financieros y otros, la ocupación prioritaria en el tiempo y en el espacio de las áreas consignadas en los párrafos arriba mencionados. Se considerará mayor flexibilidad en los usos del suelo.

Igualmente, se establecerán instrumentos que impidan la ocupación con usos urbanos, instalaciones o edificaciones de las áreas consideradas en la zonificación como no urbanizables y establecerán las sanciones necesarias, acordes con la presente Ley, para quienes transgredan esta normatividad. En paralelo, promoverán incentivos y apoyos, de los tres órdenes de gobierno, para promover actividades adecuadas a la vocación de estas zonas.

### **Capítulo III** **De la Fundación de Centros de Población**

**Artículo 120.** Para la fundación de nuevos centros de población se requerirá decreto expedido por el H. Congreso del Estado.

El decreto contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del Programa de desarrollo urbano de centro de población respectivo y asignará la categoría político - administrativa del centro de población.

**Artículo 121.** La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano; se respetarán las áreas consideradas no urbanizables, las áreas naturales protegidas, o de valor ambiental, forestal, agropecuario o paisajístico.

El proyecto deberá ser evaluado por el impacto ambiental, urbano, económico y social que generará en su entorno regional, en los asentamientos humanos existentes en la zona y para los nuevos pobladores.

Los nuevos centros de población deberán ser desarrollos sustentables, que reduzcan el consumo de energía, se preserven los espacios verdes y la reforestación, se aproveche el agua pluvial y se reciclen las aguas servidas, se privilegien los usos mixtos vivienda-equipamiento y se privilegien las infraestructuras para la movilidad sustentable.

**Artículo 122.** En los nuevos centros de población, en tanto no se apruebe el Programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicable, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo ni de construcción, ni podrán realizarse transmisiones de propiedad entre particulares.

#### **Capítulo IV**

### **De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población**

#### **Sección I**

### **De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población**

**Artículo 123.** Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de índole municipal, señalarán las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población.

La autoridad municipal podrá establecer programas parciales de desarrollo urbano o polígonos de actuación, donde se gestionen proyectos integrales que incorporen la participación social y privada en el financiamiento de las obras y servicios necesarios, mediante un adecuado reparto de cargas y beneficios ocasionados por dicha actuación entre la población beneficiada.

En caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino y uso previsto en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino y uso quedarán sin efectos y el inmueble sólo podrá ser utilizado con el uso respectivo que le otorgó dicho Plan, si se paga por los derechos de restitución de uso de suelo, equivalentes al 75 % de la valorización producida por los derechos de desarrollos restituidos.

Tratándose de predios que por resolución judicial se les retire la clasificación de predio urbano y se le reasigne la de predio rústico, el Municipio a través de la dependencia facultada para esos efectos retirará el destino y uso de suelo que le haya correspondido cuando se encontraba catalogado como predio urbano, dejándolo con los usos compatibles para predios rústicos, asimismo, tanto el Municipio como el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa lo sacara del perímetro urbano para todos los efectos legales, para estos efectos no será necesario cumplir con lo previsto en el artículo 111 párrafo segundo de la presente Ley.

Para efectos de consolidación, los programas de desarrollo urbano de los municipios darán prioridad a la ocupación de los predios sin construcción dentro del centro de población, integrando incentivos y apoyos para este efecto. Igualmente, establecerán plazos para dichos efectos, mismos que no podrán ser mayores a dos años, y si los propietarios o poseedores de dichos predios no cumplieran con lo establecido en el programa, aplicarles sanciones de acuerdo a lo que establece la presente Ley.

**Artículo 124.** Los incentivos mencionados en el párrafo anterior serán aplicables, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los planes y programas previstos en la presente Ley.

Para tales fines, dichos planes definirán las estrategias, políticas e instrumentos que podrán ser beneficiadas con diferentes incentivos como son: exención y/o descuentos al pago del impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles, derechos de supervisión de fraccionamientos, de expedición de licencia de construcción, derechos de asignación de número oficial y aquellos que señalen los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 125.** Las acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población se llevarán 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. El control y atención de los procesos de ocupación irregular en la tenencia de la tierra y de las construcciones; y
- VII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación.

**Artículo 126.** En la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y consolidación de los centros de población, además de las señaladas en el artículo anterior, 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 ecológico de los residuos, sólidos y líquidos;
- II. La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas, calculada con base en la normatividad federal aplicable o la internacional, en ausencia de la primera;
- III. La preservación del patrimonio cultural de acuerdo con la legislación aplicable y del paisaje y la imagen urbana de los centros de población;
- IV. El reordenamiento, renovación o consolidación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- V. La dotación de servicios, equipamiento, infraestructura urbana y espacios públicos;
- VI. 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 y en cauces pluviales, zonas federales y

polígonos de protección y amortiguamiento; así como la salvaguarda de instalaciones peligrosas o de seguridad nacional;

- VII. 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;
- VIII. La aplicación de la transferencia de potencialidad de desarrollo, por razones de conservación ambiental o patrimonial, mejoramiento y apoyo a la edificación vertical;
- IX. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos para garantizar los derechos de los ciudadanos, la seguridad, libre tránsito y accesibilidad para toda la población, estableciendo los procedimientos de consulta a las personas con discapacidad sobre las características técnicas de los proyectos, y
- X. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y consolidación urbana.

**Artículo 127.** Además de lo dispuesto en el artículo anterior, para las acciones de crecimiento de los centros de población, se llevará 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, de acuerdo a densidades e intensidades de construcción que permitan edificación vertical, las áreas de crecimiento deberán garantizar la continuidad del tejido urbano, evitando espacios vacíos; deberán localizarse en aquellas áreas sin riesgo para el asentamiento humano, sin dañar las zonas de valor ambiental y agropecuario o el patrimonio natural; y
- 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.

El crecimiento urbano solo podrá darse en las áreas urbanizadas y urbanizables de un centro de población, en ningún caso se otorgarán autorizaciones o licencias para el uso o aprovechamiento del suelo en áreas no urbanizables, suelo de alto riesgo, polígonos de protección y salvaguarda, zonas de protección cultural, así como con valores ambientales, agropecuarios y forestales.

**Artículo 128.** En las áreas consideradas como reservas para el crecimiento de los centros de población, 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.

**Artículo 129.** Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas en los 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 programas para su ocupación y aprovechamiento.

## Sección II

### De los Incentivos para el Desarrollo Urbano de los Predios sin Construcción

**Artículo 130.** El incentivo para el desarrollo urbano de los predios sin construcción dentro del perímetro urbano de los centros de población será aplicable como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los planes y programas previstos en la presente Ley.

Para tales fines dichos planes definirán las políticas, estrategias e instrumentos que podrán ser beneficiadas con diferentes incentivos mismos que serán establecidos en la legislación aplicable como son: exención y/o descuentos al pago del impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles, derechos de supervisión de fraccionamientos, de expedición de licencia de construcción, derechos de asignación de número oficial y aquellos que señalen los planes y programas de desarrollo urbano.



Asimismo, la autoridad municipal competente podrá ser más flexible para la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo y del coeficiente de utilización del suelo, según lo propuesto por los planes y programas de desarrollo urbano, como otras normas y/o requisitos señalados en los reglamentos de construcciones.

### **Sección III De los Gravámenes por Desperdicio Urbano**

**Artículo 131.** Los gravámenes por desperdicio urbano serán aplicables como instrumento de sanción. Por desperdicio urbano se entiende el desaprovechamiento que se hace de la inversión pública en infraestructura, equipamiento y prestación de servicios como consecuencia de mantener predios urbanos sin construcción o baldíos, entendidos como tal aquellos que no tengan edificación; aquellos que estando edificados sean inhabitables por abandono o ruina; o bien, aquellos que la construcción permanente sea inferior al 25% de la superficie total del predio o que las edificaciones resulten con valor inferior al 50% del valor del terreno según avalúo.

Para tales fines, los planes y programas de desarrollo urbano y de desarrollo urbano de centros de población definirán en sus estrategias, políticas e instrumentos los diferentes gravámenes en base a lo establecido en la Ley de Hacienda Municipal del Estado, mismos que podrán ser determinados como son: asignación de costos a baldíos; restricción a los derechos de desarrollo a los predios baldíos; asignación de costos a la subutilización de capital fijo urbano y la prestación de servicios; y, restricciones a los derechos de desarrollo a los predios subutilizados.

### **Sección IV De los Estímulos y los Servicios**

**Artículo 132.** La ejecución de los programas en los polígonos de actuación o los programas de mejoramiento, llevada a cabo por los particulares, mediante los sistemas de actuación social, privada o por cooperación dará lugar a que se les otorguen los estímulos correspondientes.

En el caso del párrafo anterior, los programas deberán prever el otorgamiento de estímulos para los pobladores de menores ingresos y para quienes se ajusten a las

acciones determinadas como prioritarias. No se otorgarán estímulos ni se prestarán servicios urbanos cuando se contravenga lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

**Artículo 133.** Los estímulos fiscales se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa, las Leyes de Ingresos y los Presupuestos de Egresos Municipales.

**Artículo 134.** La Secretaría promoverá, conjuntamente con la Secretaría de Administración y Finanzas y los Municipios, el otorgamiento de estímulos financieros para el cumplimiento de los programas.

**Artículo 135.** La Secretaría podrá proveer la capacitación y a la asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

Para tal efecto, celebrará convenios con las instituciones educativas, a fin de que se incluyan estas materias en los programas de estudio.

**Artículo 136.** La Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Reglamentos Municipales regularán estos estímulos.

**Artículo 137.** Los servicios públicos urbanos se prestarán de conformidad con las necesidades sociales y las prioridades que se establezcan en los Programas de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas que se deriven de ellos, o los Programas derivados de políticas públicas establecidas por el Poder Ejecutivo Estatal o por los Municipios.

**Artículo 138.** Los estímulos y los servicios públicos en el suelo de conservación, serán acordes a la defensa y aprovechamiento de los recursos naturales, de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Programas que se deriven de ellos.

**Artículo 139.** Cuando en las relotificaciones y los polígonos de actuación se lleven a cabo proyectos y acciones impulsados por el sector social, la Administración Pública brindará los estímulos para que puedan realizarse las obras de equipamiento urbano, infraestructura y servicios que se requieran, previo convenio de colaboración entre las partes.

## **Capítulo V**

### **De los Polígonos de Actuación**

**Artículo 140.** Los municipios en coordinación con la Secretaría, podrán determinar la constitución de polígonos de actuación 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, con el acuerdo expreso del Municipio con aprobación del Cabildo de que se trate. 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.

Dichos polígonos de actuación delimitarán superficies de suelo de un centro de población, donde se llevará a cabo una gestión urbanística integrada, en cuya ejecución y financiamiento se contemple la participación social y privada, mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, así como para un adecuado reparto de cargas y beneficios resultantes para los propietarios de los terrenos.

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, 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 141.** El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría y al municipio, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo los siguientes elementos:

- I. Análisis de la normativa vigente que aplica 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; y
- IV. El Sistema de actuación para su ejecución y financiamiento.

**Artículo 142.** El Municipio en coordinación con la Secretaría, resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. 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 ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

**Artículo 143.** El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

- I. El Sistema de Actuación para la ejecución y financiamiento que deba llevarse a cabo dentro del polígono; y
- 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.

**Artículo 144.** Cuando los programas tengan previstas acciones de crecimiento, consolidación o mejoramiento a través de la constitución de polígonos de actuación, el Municipio en coordinación con la Secretaría, autorizará los proyectos de diseño urbano que sean requeridos y serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Estos proyectos deben incluir la zonificación y demás normas aplicables.

## **Capítulo VI**

### **Áreas de Gestión Urbana Estratégica**

**Artículo 145.** Las áreas de gestión urbana estratégica son áreas o superficies en donde se prevea la ejecución de obras o proyectos de interés público que, por su dimensión e impacto en el desarrollo urbano, deben ser planeados y realizados integralmente. Deberán ser declaradas por el Gobernador del Estado, publicadas en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En dicha declaratoria deberán precisarse los límites o predios que abarca, la descripción del proyecto de interés públicos de que se trate, la vigencia o temporalidad de la misma, así como las restricciones o regulaciones a que quedará sujeta para evitar la especulación excesiva del suelo y asegurar la ejecución del programa o proyecto.

Los programas o proyectos que se propongan deberán localizarse en sitios considerados aptos para el uso propuesto y en ningún caso en zonas no urbanizables debiendo cumplir con lo establecido en la presente Ley.

A partir de la publicación y registro de un área de gestión urbana estratégica, los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en su interior, sólo utilizarán los predios de forma que no presenten obstáculo al proyecto de interés público de que se trate. En las transmisiones de propiedad deberán insertarse las condiciones y regulaciones establecidas en la declaratoria correspondiente.

**Artículo 146.** En las áreas de gestión urbana estratégica, el Gobernador del Estado podrá solicitar la suspensión transitoria en el otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones para llevar a cabo acciones urbanísticas, con el propósito de realizar los estudios y proyectos necesarios para el desarrollo previsto.

**Artículo 147.** A fin de reducir las presiones especulativas sobre los terrenos que integran el área de gestión urbana estratégica, el gobernador podrá ordenar también, que se realice una valuación de los predios que componen el área, para lo cual solicitará que el Instituto Catastral del Estado, en coordinación con la Secretaría, integre una Comisión Valuadora quien establecerá los precios comerciales de referencia de cada uno de los predios o polígonos que compongan el área de gestión

urbana estratégica, mismos que serán la base para todas las transacciones inmobiliarias que se realicen, una vez que se libere la suspensión de licencias y permisos.

En concordancia con lo anterior, podrá ordenar también que los valores catastrales se mantengan sin cambio. La suspensión de licencias, permisos y autorizaciones, deberá ser general para el área decretada, sujeta a un plazo determinado que no podrá ser mayor de dos años.

Los estudios y análisis necesarios para el desarrollo de un área de gestión urbana estratégica, serán coordinados por la Secretaría, la ejecución de la suspensión de las licencias, permisos y autorizaciones, corresponderán a las autoridades municipales involucradas. En el mismo sentido, el levantamiento de dicha suspensión.

Para la ejecución del programa o proyecto en un área de gestión urbana estratégica, se creará un ente especializado, que pudiera ser un fideicomiso; se integrará su órgano de gobierno o comité técnico, con los representantes de los participantes del proyecto, propietarios, poseedores, inversionistas, desarrolladores, otros, distribuyendo su voto en proporción a la aportación económica directa al proyecto. Será presidido por un representante del gobierno estatal designado por el gobernador.

**Artículo 148.** Este ente, será responsable de la ejecución y administración del proyecto en lo siguiente:

- I. Elaborar el Plan de Negocios y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- II. Ejecutar o conducir la ejecución de las obras de infraestructura del desarrollo, obteniendo previamente de las autoridades competentes, las factibilidades y autorizaciones necesarias;
- III. Será responsable único de adquirir o convenir la incorporación de la tierra con propietarios y poseedores y enajenarla a los desarrolladores, inversionistas o cualquier otro interesado en participar del desarrollo y que ejecutarán los proyectos previstos en el programa parcial;

- IV. Tramitar las licencias, permisos y autorizaciones estatales y municipales que se requieran para ejecutar las obras y proyectos previstos, mismas que se integrarán en expedientes por lote o conjuntos de lotes que se ofrecerán a inversionistas, desarrolladores o cualquier otra organización o institución interesada en participar del programa o proyecto del área de gestión urbana estratégica;
- V. Administrar los recursos producto de la enajenación de tierra u otros orientados al desarrollo de las infraestructuras y los servicios dentro del área y establecer previa autorización del órgano de gobierno o comité técnico el mecanismo de distribución de las plusvalías generadas y las aportaciones a la hacienda local convenidas con el municipio; y
- VI. Conducir la ejecución del proyecto con pleno respeto a las autorizaciones recibidas y al programa parcial de desarrollo urbano.

## **Capítulo VII**

### **Elementos Generales de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos**

**Artículo 149.** Toda acción urbanística que implique expansión o crecimiento de los centros de población o aquéllas que impacten con mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos existentes, los costos correrán a cargo de sus promotores y 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 Estatal o municipales, según sus facultades, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

**Artículo 150.** 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, servicios públicos y de equipamiento público que requerirán esos nuevos desarrollos.

Corresponderá a los gobiernos del Estado y 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 151.** 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 necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías, 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. Para tales fines deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;
- II. El drenaje y alcantarillado; prever la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales; el sistema de manejo de aguas pluviales y las conexiones a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las disposiciones vigentes en materia ambiental; y
- 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.



**Artículo 152.** El Gobierno del Estado, en su caso, y el Ayuntamiento respectivo, de conformidad con los programas de desarrollo urbano, determinarán:

- I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones 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; y
- V. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública.

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

**Artículo 153.** 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 de las autoridades correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley antes de iniciar cualquier obra.

## **Capítulo VIII**

### **Del Patrimonio Cultural Urbano**

**Artículo 154.** Para la instrumentación de políticas de conservación del patrimonio cultural urbano en la entidad, se tomará en consideración lo establecido en la legislación general aplicable, en la presente Ley y en la Ley de Cultura del Estado de Sinaloa.

Los programas de desarrollo urbano municipales, señalarán los inmuebles o zonas del patrimonio cultural edificado que deberán ser protegidos definiendo sus áreas de amortiguamiento o de protección. Dichos instrumentos de planeación deberán ser tomados en cuenta por el Gobierno del Estado y los municipios al realizar acciones, obras o inversiones públicas, así como para expedir autorizaciones y licencias de su competencia.

Para el caso de inmuebles o zonas que se encuentren bajo el régimen que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, las medidas de protección que desarrollen el Gobierno del Estado y los municipios se ajustarán a las prescripciones de dicho ordenamiento.

**Artículo 155.** Los municipios en ningún caso podrán otorgar autorizaciones urbanísticas en inmuebles ubicados dentro de tales áreas, sin que previamente la Secretaría, reciba el aviso y emitan la opinión correspondiente.

En igual sentido, todas las obras o inversiones públicas que se ejecuten en los inmuebles o áreas del patrimonio cultural edificado deberán contar con la opinión emitida por la Secretaría.

**Artículo 156.** La Secretaría y los municipios, promoverán la participación de institutos, juntas, comités, colegios, patronatos u organismos que tengan como fin la defensa, protección acrecentamiento y recuperación del patrimonio cultural urbano del Estado. Corresponderá a la Secretaría, elaborar o apoyar la elaboración de los catálogos correspondientes y las políticas, estrategias e instrumentos que el Estado aplicará para la protección del patrimonio cultural.

Las dependencias y entidades públicas de cultura tendrán la obligación de participar y opinar sobre la custodia y rescate del patrimonio cultural urbano del Estado en la formulación de los programas de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley.

## **Capítulo IX**

### **Del Paisaje y la Imagen Urbana**

**Artículo 157.** El Instituto Estatal, la Secretaría y los municipios, en coordinación con otras dependencias competentes, promoverán la valoración y mejoramiento del paisaje y la imagen urbana de los centros de población en el Estado e impulsando la arborización con la finalidad de coadyuvar a la adecuada identidad, conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas.

**Artículo 158.** Las regulaciones en materia del paisaje y la imagen urbana, se regirán por los siguientes principios:

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

**Artículo 159.** El Reglamento de la presente Ley y los reglamentos municipales establecerán las normas técnicas, así como las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación del paisaje y 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 públicos;
- III. Vialidades y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes viales y pasos a desnivel, así como otras obras públicas que generen un impacto visual;

- IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas ajardinadas, cementerios y otros elementos del equipamiento público recreativo;
- V. Forestación y vegetación, misma que deberá corresponder a especies de la región;
- VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales;
- VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo y acabados, colindancias y anuncios;
- VIII. Bardas rejas y muros; y
- IX. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

## **Capítulo X**

### **De la Evaluación del Impacto Urbano**

**Artículo 160.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras, requerirán previamente al otorgamiento de autorizaciones y licencias, 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 se realicen en más de un municipio;
- II. Construcción o ampliación de infraestructura básica para el abasto de agua, telecomunicaciones o suministro de energía eléctrica a los centros de población, siempre que no se encuentren previstos en los programas de desarrollo urbano aplicables al área de que se trate;
- III. Plantas de almacenamiento, distribución y venta de combustibles de gasolina, diésel, gas licuado de petróleo y gas natural;

- IV. Depósitos y plantas de tratamiento de desechos sólidos y aguas residuales;
- V. Equipamientos educativos, de salud, de asistencia social, abasto, comercio y recreación que brinden servicios regionales o que supongan la ocupación de una superficie mayor de cinco mil metros cuadrados de terreno o de edificaciones mayores a tres mil metros cuadrados de construcción;
- VI. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos;
- VII. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos;
- VIII. Establecimientos mercantiles como supermercados y centros comerciales;
- IX. Conjuntos o fraccionamientos habitacionales de más de veinte viviendas, construidas en uno o varios proyectos, integral o por etapas, de modo simultáneo o sucesivo;
- X. Acciones urbanísticas que impliquen el cambio de uso del suelo o incorporación de áreas y predios rurales al aprovechamiento urbano; y
- XI. Parques o fraccionamientos industriales o de bodegas.

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 realizado por consultores especialistas en temas urbanos y territoriales, para su análisis y aprobación en su caso, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes. El contenido y metodología de estos estudios serán definidos por la Secretaría pudiendo contar con la opinión del Instituto Estatal.

**Artículo 161.** 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 a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por

el promovente; por ello, 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; e
- V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

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

**Artículo 162.** 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, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones; y
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto, considerando que:
  - a) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestos y, por consecuencia, se genere afectación al espacio o a la estructura urbana;

- b) 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;
- c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; y
- d) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana o la prestación de servicios públicos establecidos en los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 163.** Para la emisión del dictamen de impacto urbano, la Secretaría deberá considerar los programas de desarrollo urbano aplicables, así como las normas y ordenamientos en la materia.

Los dictámenes de impacto urbano y los estudios que lo sustenten, serán públicos y se mantendrán para consulta de los interesados.

Los dictámenes de impacto urbano tendrán una vigencia de un año calendario, a menos que cambien las programas de desarrollo urbano, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones.

## **Capítulo XI**

### **De las Relotificaciones, Fusiones, Subdivisiones y Fraccionamiento de Áreas y Predios**

**Artículo 164.** Para efecto de este Capítulo se entenderá por:

- I. Relotificación: modificación parcial de la lotificación originalmente autorizada de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano;
- II. Fusión: la unión en un sólo predio de dos o más predios colindantes para constituir una unidad de mayor extensión;
- III. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requiera trazos de vía pública u obras de urbanización; y

- IV. Fraccionamiento: La división de terrenos en dos o más partes, cuando para ello se formen una o más calles, independientemente de la denominación que dichas partes reciban, del régimen de propiedad a que el terreno original o sus divisiones resultantes se sujeten y del uso del suelo o de las construcciones que en él o en ellas existan o se vayan a construir.

**Artículo 165.** Las autorizaciones de relotificación, fusión, subdivisión y fraccionamiento 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 y crecimiento de los centros de población;
- III. Regular el aprovechamiento del suelo en los centro 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 programas vigentes en materia de desarrollo urbano;
- VI. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población; y
- VII. Vigilar que los fraccionamientos cumplan con las características, normas y especificaciones requeridas por la presente Ley, las autorizaciones correspondientes y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 166.** Las solicitudes de relotificación deberán ser presentadas por escrito ante la autoridad competente, acompañadas de los planos propuestos y del plano general de lotificación originalmente aprobado, cumplidos los requerimientos de Ley y de los Programas de Desarrollo Urbano y aprobado el proyecto en su caso, el



municipio remitirá al Registro Público de la Propiedad y el Comercio y al Instituto Catastral del Estado o sus delegaciones correspondientes, los planos aprobados.

**Artículo 167.** Las fusiones y subdivisiones de predios que se pretendan realizar en el territorio del municipio, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo siempre que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- I. Se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia o manzana, dentro del centro de población;
- II. Se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas de desarrollo urbano, ubicadas dentro de los centros de población;
- III. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria; o
- IV. Se ubiquen dentro de terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal a excepción de la zona de urbanización aprobada por su asamblea y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria.

**Artículo 168.** Las relotificaciones, fusiones o subdivisiones que se pretendan efectuar respecto de los solares urbanos ubicados en los ejidos, sólo podrán autorizarse por el Municipio, además de los requisitos aplicables establecidos por la presente Ley, aquellos previstos por las normas agrarias.

**Artículo 169.** La autorización de subdivisiones de predios dentro de un centro de población deberá apegarse a los siguientes criterios:

- I. La superficie no exceda de 10,000 metros cuadrados y no requiera del trazo de una o más vías públicas; y
- II. Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública existente, la aprobación de la subdivisión se dará solamente mediante la apertura de una servidumbre de utilización pública de paso, la que no podrá

tener un ancho menor de 4 metros, debiéndose plasmar su desincorporación en la escritura del predio correspondiente.

Las subdivisiones fuera de los límites de los centros de población y que no generen usos o aprovechamientos urbanos, requerirán de autorización del Municipio correspondiente, en ningún caso podrán resultar lotes con una superficie inferior a 2,000 metros cuadrados ni podrán urbanizarse.

**Artículo 170.** El Ayuntamiento podrá autorizar subdivisiones de terrenos urbanos cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas, o debido a las características que requiera la urbanización del centro de población que corresponda.

**Artículo 171.** Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda fusionar o subdividir, áreas o predios, deberá presentar la solicitud correspondiente al municipio, proporcionando los documentos siguientes:

- I. Datos generales del solicitante;
- II. Constancia de propiedad;
- III. Croquis de localización;
- IV. Certificado de no adeudo del impuesto predial y en su caso, de obras por cooperación;
- V. Croquis del terreno con acotaciones en metros con centímetros, con coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
- VI. Proyecto de fusión o subdivisión que se pretenda realizar con acotaciones precisas, coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
- VII. Constancia de alineamiento y zonificación;

- VIII. Cuando el inmueble haya sido objeto de una parcelación, subdivisión o relotificación anterior, deberá presentarse copia del plano o permiso antecedente; y
- IX. Demás requerimientos que de manera específica soliciten las autoridades municipales para el inicio del trámite y de su posterior solicitud de aprobación.

**Artículo 172.** Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde, y de posesión del predio correspondiente.

**Artículo 173.** El Ayuntamiento podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y subdivisiones 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, sea una zona de alto riesgo, sea en una área natural protegida decretada, sitio Ramsar o cuando no se cumpla con cualquiera de los requisitos y normas que establece la presente Ley o los programas de desarrollo urbano o equilibrio ecológico aplicables.

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

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

El Municipio, sólo autorizará obras de construcción de urbanización y edificación en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones previamente autorizadas y que cumplan con estas normas.

## **Capítulo XII**

### **De los Conjuntos Urbanos**

**Artículo 174.** 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 con una o varias construcciones, diseñada como una unidad espacial de gestión integral sin vías públicas en su interior, que deberán estar sujetas al régimen de propiedad en condominio o en propiedad privada, y en los cuales las áreas de donación son áreas de uso común.

**Artículo 175.** Los conjuntos urbanos, estarán sujetos a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidos en los reglamentos de construcción, exceptuando la relativa a las cesiones de las vialidades públicas y las áreas de donación; solo se podrán localizar en áreas urbanizables de acuerdo a lo establecido en este ordenamiento. Dichos conjuntos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

**Artículo 176.** Las normas básicas para los conjuntos urbanos son las siguientes:

- I. En los conjuntos urbanos se podrán desarrollar proyectos integrales del tipo comercial, de servicios, mixtos, habitacional vertical sin vialidades internas; y en el caso de desarrollos industriales, habitacionales horizontales y verticales que contengan vialidades internas se deberán apegar a la normativa que aplica para los fraccionamientos;
- II. No podrán exceder en más de 500 metros por lado, ni la superficie total podrá exceder de 20 mil metros cuadrados;
- III. En los conjuntos urbanos se deberá establecer el 15% de la superficie vendible o rentable para el uso común;
- IV. En el régimen jurídico del conjunto urbano de que se trate, deberá establecerse el derecho de acceso al personal adscrito a las dependencias públicas para la revisión de medidores de los servicios públicos, así como las brigadas de emergencia y seguridad públicas;

- V. De las áreas que se dispongan al uso común, se preverán las necesarias con acceso a la vía pública, para el depósito y recolección de residuos sólidos urbanos;
- VI. Las obras de urbanización, infraestructura y servicios internos, así como las obras de entronque y liga de servicios que no existan y que el conjunto urbano requiera para su operación, correrán a cargo del promovente o propietario del proyecto;
- VII. Garantizar la continuidad de las vialidades de la estructura urbana del centro de población, inclusive: no se autorizarán conjuntos urbanos cuando por su ubicación interrumpen la continuidad de una vialidad estructural o primaria, por lo que deberán permitir el adecuado paso a través del mismo;
- VIII. Disponer con un proyecto de soluciones viales de accesos y salidas dictaminado por el municipio, de conformidad a los planes sectoriales de movilidad urbana;
- IX. Las bardas que delimitan los conjuntos habitacionales deberán tener tramos o secciones que permitan su integración urbanista y arquitectónica, evitando la continuidad de muros ciegos; y
- X. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción establecidas en la presente Ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el Ayuntamiento o la Dependencia Municipal competente.

### **Capítulo XIII**

#### **De la Obligatoriedad de las Propiedades en Régimen en Condominio**

**Artículo 177.** Todas las propiedades en fraccionamientos, departamentos, viviendas, casas, locales comerciales, desarrollos turísticos, industriales, de servicios, de forma horizontal, vertical o mixta donde se estipule la aplicación de régimen en condominio, deberán sujetarse para su autorización, a lo dispuesto en la

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa, y la presente Ley en lo que respecta a los procedimientos de autorización y a los reglamentos de construcción municipales en lo referente a la normatividad de construcción.

#### **Capítulo XIV De los Fraccionamientos**

**Artículo 178.** Los fraccionamientos atendiendo al uso del suelo se clasifican en:

- I. Fraccionamientos para uso habitacional;
- II. Fraccionamientos para uso industrial;
- III. Fraccionamientos para uso turístico; y
- IV. Fraccionamientos para usos mixtos.

Atendiendo a su forma de construcción los fraccionamientos podrán ser:

- I. En ejecución típica; son aquellos en los que se plantea sólo realizar obras de urbanización para ofertar suelo urbanizado; y
- II. De ejecución integral; son aquellos en los que se plantea realizar obras de urbanización y las de edificación en forma simultánea, para ofertar suelo urbanizado y edificación.

Atendiendo a su forma de ejecución podrán ser:

- I. En etapa única; son aquellos en la que se ejecutan la totalidad de las obras del fraccionamiento, sean de urbanización y construcción en una sola etapa; y
- II. En etapas varias; son aquellos en la que se ejecutan la totalidad de las obras del fraccionamiento, sean de urbanización y construcción en varias etapas, de acuerdo al programa de obra aprobado.

## **Capítulo XV**

### **De las Normas Técnicas de los Proyectos**

**Artículo 179.** Las normas técnicas de los proyectos, obras de urbanización y construcciones, deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente Ley, los programas de desarrollo urbano, las disposiciones reglamentarias municipales y las autorizaciones respectivas.

**Artículo 180.** Los proyectos, obras de urbanización y construcción en los fraccionamientos, deberán ajustarse a las siguientes normas técnicas:

- I. De diseño urbano que garantice la integración del fraccionamiento al área urbana existente;
- II. De los sistemas de agua potable y alcantarillado y de tratamiento de aguas servidas;
- III. De la vialidad que priorice la accesibilidad al transporte público, movilidad de los peatones y la no motorizada; y
- IV. De los sistemas de electrificación y alumbrado público.

**Artículo 181.** El fraccionador elaborará el proyecto de fraccionamiento con los siguientes contenidos:

- I. El proyecto de lotificación autorizado del fraccionamiento en base a la normativa municipal aplicable;
- II. Los estudios de impacto y riesgo ambiental e impacto urbano conforme a la Legislación vigente;
- III. Las Normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquéllas que definan la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y los criterios de ingeniería urbana y de tránsito;

- IV. El estudio hidrológico y la solución pluvial;
- V. La memoria descriptiva que señale la densidad de construcción y los criterios de integración fisonómica; y
- VI. El programa de las etapas de realización de las obras.

**Artículo 182.** El proyecto de lotificación autorizado de los fraccionamientos comprenderá los siguientes elementos:

- I. El plano de localización y de ubicación en el contexto inmediato en escala no superior a 1:5000;
- II. El plano topográfico;
- III. El plano de usos del suelo y su zonificación interna, marcando usos y densidad de población;
- IV. La ubicación y la superficie total que será donada al municipio para áreas públicas de uso común;
- V. El plano de vialidades a escala no mayor a 1:1000, marcando claramente las áreas destinadas a calles y avenidas;
- VI. El plano del proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
- VII. Los planos manzaneros en escala no superior 1:500;
- VIII. El proyecto de integración vial y el de transporte público;
- IX. Los proyectos, presupuestos y especificaciones para las obras de urbanización;
- X. La resolución en materia de impacto ambiental y urbano emitida por la Secretaría o la dependencia federal o estatal competente;



- XI. Los proyectos de equipamiento y mobiliario urbano;
- XII. Redes de hidrantes para el servicio de bomberos; y
- XIII. Redes de gas natural cuando exista el servicio en la ciudad o localidad.

**Artículo 183.** 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, áreas verdes y de donación.

**Artículo 184.** Los municipios a través de la Dependencia Municipal de conformidad a los planes o programas de desarrollo urbano, establecerán las superficies y los frentes mínimos de los lotes, los cuales nunca serán menores a 96 metros cuadrados y un ancho mínimo de seis metros. De acuerdo a las siguientes densidades:

- I. H 05: Será hasta 50 habitantes por hectárea;
- II. H 1: Será hasta 100 habitantes por hectárea;
- III. H 2: Será hasta 200 habitantes por hectárea;
- IV. H 3: Será hasta 300 habitantes por hectárea; y
- V. H 4: Será hasta 400 habitantes por hectárea.

Podrán considerarse en los planes directores de desarrollo urbano, densidades mayores a las enumeradas, previa revisión de la factibilidad de servicios por el cambio de densidad y una mezcla de usos del suelo mixtos que favorezcan el aprovechamiento de vacíos urbanos.

**Artículo 185.** Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador deberá conservar las condiciones de servicio existentes en el predio. En caso de daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador será responsable de su reparación; para lo cual, el

Ayuntamiento fijará un plazo perentorio, 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 186.** La construcción de vivienda multifamiliar o de edificios de departamentos habitacionales dentro de algún fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y los porcentajes previamente autorizados por la autoridad competente, previo estudio de impacto urbano y viabilidad de dotación de infraestructura.

Es obligación del fraccionador construir previamente a las obras de urbanización, el camino de liga a la parte más próxima de la ciudad, acatando en la construcción de la vía las especificaciones que dicten los municipios, así como garantizar el funcionamiento del servicio de transporte público.

**Artículo 187.** El ancho de las vialidades será determinado por las autoridades municipales de conformidad a las normas de estructura vial definida en los planes y programas de Desarrollo Urbano.

**Artículo 188.** No se permitirá el trazo de vialidades que no comuniquen a otras por ambos extremos, en caso contrario deberán rematar en un retorno que permita la maniobra de los vehículos. El retorno deberá tener el ancho de la calle en todos sus lados y permitir el radio de giro adecuado para los automotores.

**Artículo 189.** El fraccionador deberá adquirir en propiedad la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía para las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento con la zona urbanizada de la ciudad que el municipio indique cuando dichas obras se estimen convenientes para el futuro crecimiento de esa zona, conforme a las previsiones de los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 190.** 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, se regirán por las normas federales y estatales aplicables en la materia. Cuando el organismo municipal competente no reciba las aguas residuales, deberá el fraccionador construir el sistema de tratamiento y reúso de agua acorde al fraccionamiento y el tamaño de la población asentada. La Secretaría y los municipios verificarán su cumplimiento previamente al otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere la presente Ley, garantizando que en todo momento, se cumpla con lo dispuesto en la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa, y demás normatividad aplicable.

**Artículo 191.** La perforación de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, sólo podrá realizarse mediante la autorización escrita de la Comisión Nacional de Agua.

El Ayuntamiento podrá conectar un fraccionamiento a la red municipal de agua potable cuando se garantice, previo dictamen técnico de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado, la suficiencia del servicio. El fraccionador deberá pagar los derechos de conexión.

**Artículo 192.** 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 193.** Las vialidades y calles peatonales de los fraccionamientos se construirán de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y su reglamento, y en los planes o programas de Desarrollo Urbano, y sus características estarán determinadas por la función de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Vialidades regionales y de acceso: Son aquéllas que comunican a los centros de población con el sistema carretero regional.

- II. Vialidades estructurales: Son aquéllas que estructuran el sistema vial de las ciudades, uniendo áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares.
- III. Vialidades Internas: Son calles que sirven para comunicar internamente a los edificios y solares o lotes que se encuentran dentro de un conjunto urbano.
- IV. Vialidades Primarias: Son aquéllas que comunican a los fraccionamientos, barrios o colonias con las vialidades estructurales.
- V. Vialidades secundarias: Son aquéllas que comunican las vialidades locales con las vialidades primarias.
- VI. Vialidades locales: Son aquéllas que sirven para comunicar internamente a los fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a los lotes de los mismos.
- VII. Vialidades exclusivas de transporte público: Son arterias o parte de ellas dedicadas en exclusiva a la circulación de transporte público.
- VIII. Ciclovías: Son aquéllas dedicadas exclusivamente a la circulación de bicicletas.
- IX. Calles peatonales o andadores: Son aquéllas que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones.
- X. Vialidades tranquilizadas: Son aquéllas de largo limitado para el tránsito local de peatones y vehículos.
- XI. Vialidad Interna: calle que sirve para comunicar internamente a los edificios y lotes o predios que se encuentran dentro de un conjunto urbano.
- XII. Calle completa: vialidad que permite la convivencia de todas las formas de movilidad urbana en un mismo espacio seguro y agradable, con preferencia al peatón y al ciclista.

Todas las vías públicas deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad, atendiendo a la accesibilidad universal, cumpliendo con las medidas estándares en la materia.

**Artículo 194.** Cuando las autoridades competentes proyecten una vialidad estructural a través de un fraccionamiento, o ésta ya exista, los lotes no podrán tener acceso directo a ella; en todo caso se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad para su ingreso.

**Artículo 195.** Ninguna de las calles de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra existente, podrá tener un ancho menor que aquélla.

**Artículo 196.** Cuando cualquiera de los tipos de calles a que se refiere la presente Ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 197.** El posterío de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, letreros o cualquier otra instalación similar, deberá ubicarse en las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones, de preferencia deberán realizarse de manera subterránea en caso de requerirse de acuerdo al reglamento de construcción de cada municipio.

**Artículo 198.** Las normas de electrificación y de alumbrado públicos serán las utilizadas por los organismos operadores de dichos servicios, sean locales o federales, de acuerdo al reglamento de construcción municipal.

**Artículo 199.** Las normas de la red de gas natural, serán las utilizadas por los organismos operadores del servicio, sean locales y federales, las normas que dicte la Comisión Reguladora de Energía, o las leyes o normas aplicables en la materia.

**Artículo 200.** Las normas de la red de internet, serán las utilizadas por los organismos operadores del servicio, sean locales y federales y las normas generales aplicables en la materia, de acuerdo al reglamento de construcción municipal.

## **Capítulo XVI**

### **De los Fraccionamientos de Uso Habitacional**

**Artículo 201.** Los fraccionamientos para uso habitacional son aquellos en los que sus lotes se destinan para la edificación de vivienda, los cuales pueden ser:

- I. De Vivienda de Objetivo Social;
- II. De Vivienda de Interés Social;
- III. De Vivienda Popular;
- IV. De Vivienda con Servicios Progresivos;
- V. De Vivienda Media;
- VI. De Vivienda Residencial; y
- VII. De Vivienda Campestre.

**Artículo 202.** Los fraccionamientos de vivienda de objetivo social, son aquellos que se desarrollan mediante gestión pública a través de los gobiernos Estatal o municipales, y cuyo valor son inferiores a 4,250 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

**Artículo 203.** Los fraccionamientos de vivienda de interés social son aquellos cuyo valor de vivienda terminada, no exceda el resultado de multiplicar por 16 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevada al año o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Estado.

**Artículo 204.** Los fraccionamientos de vivienda popular son aquellos cuyo valor de vivienda terminada no exceda el resultado de multiplicar por 30 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevada al año, o el que acuerde el Comité Técnico de Vivienda que al efecto instituya el Estado.

**Artículo 205.** Los fraccionamientos habitacionales de alta densidad, estarán ubicados en zonas urbanizables con densidad alta de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y en los planes o programa de Desarrollo Urbano correspondiente, previo dictamen de impacto urbano y de factibilidad de servicios. El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá hasta el 40% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie vendible; y deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo con la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Alumbrado público de ahorro energético u otro similar, montado preferentemente en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Guarniciones y banquetas;
- V. Pavimento de calles de concreto hidráulico;
- VI. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- VII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- VIII. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- IX. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento; se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este;

- X. Equipamiento de las áreas comunes y espacios abiertos; y
- XI. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

**Artículo 206.** Los fraccionamientos de vivienda de servicios progresivos son aquellos en los que las obras de urbanización se construyen progresivamente para permitir a las familias de menores recursos económicos el acceso al suelo y la posibilidad de una vivienda digna. Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de alumbrado público tipo vigilancia, instalado en los cruces de las calles;
- II. Arbolado en las calles;
- III. Pavimento; y
- IV. Parques y jardines en sus áreas de donación.

**Artículo 207.** Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos sólo podrán ser promovidos por el Estado y los municipios, a través de sus organismos descentralizados exclusivamente. Su construcción podrán hacerla en forma directa o mediante asociación con promotores privados, con el sector social o con organismos públicos federales. En todos los casos el municipio tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización, respetando las normas y lineamientos previstos en los planes y programas de Desarrollo Urbano.

Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos se aprobarán por los municipios, dicho acuerdo se publicará en el Periódico oficial "El Estado de Sinaloa".

**Artículo 208.** El gobierno del Estado y el de los municipios, así como sus organismos descentralizados, promoverán que en los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos se impulse la autoconstrucción, proporcionando a los adquirientes, asesoría técnica.



**Artículo 209.** Los fraccionamientos de vivienda con servicios progresivos deberán contar por lo menos en su inicio con un hidrante por cada cuatro manzanas y energía eléctrica. Y en un término máximo de tres años deberán contar con tomas domiciliarias de agua potable y drenaje sanitario con descarga domiciliaria. El costo de las obras de urbanización se cargará al valor de los lotes, corriendo a cargo de los municipios o del instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa, las obras de infraestructura.

**Artículo 210.** La gestión y participación en las obras posteriores de urbanización se llevarán a cabo en forma concertada entre beneficiarios y municipios, Estado, organismos descentralizados y promotores particulares, mismas que serán entregadas a los municipios para su administración.

**Artículo 211.** Los fraccionamientos de vivienda media son en los que por su densidad de población, se consideran dimensiones de lotes con frentes mínimos de siete metros estarán ubicados en zonas urbanizables en las áreas de densidad media que marque el plan o programa de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar o multifamiliar, permitiéndose hasta el 50% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 50% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

Este tipo de fraccionamientos deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;

- III. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico operado con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Red de gas natural;
- V. Red de internet;
- VI. Guarniciones y banquetas;
- VII. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VIII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- IX. Espacios abiertos equipados;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- XI. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- XII. Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- XIII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento, se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este; y
- XIV. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

**Artículo 212.** Los fraccionamientos de vivienda residencial son aquellos en los que por su densidad de población se consideran dimensiones de lotes de frentes mínimos que se indiquen en el reglamento respectivo. Estarán ubicados en zonas urbanizables con densidad baja, de conformidad con el plan o programa de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y el aprovechamiento predominante

será de vivienda unifamiliar o multifamiliar. Este tipo de fraccionamientos deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- IV. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico operado con celda fotoeléctrica. Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- V. Red de gas natural;
- VI. Red de internet;
- VII. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VIII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- IX. Guarniciones y banquetas;
- X. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles; descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona;
- XI. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento y que propicie la separación de los desperdicios; y
- XII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

**Artículo 213.** Los fraccionamientos de vivienda campestre se harán en poblaciones rurales son los que se ubican fuera del perímetro urbano a una distancia no menor de 10 km de los límites de los centros de población, cuyos lotes se destinarán para:

- I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales; y
- 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.

Sus lotes no podrán tener un frente inferior a 20 metros y una superficie del predio menor a 1000 metros cuadrados. Sus construcciones no deberán exceder el treinta por ciento de la superficie total del predio.

El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o beneficio de cultivos. Se permitirá hasta el 10% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las áreas previamente autorizadas; Este tipo de fraccionamiento deberá contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
- II. Fuente de energía eléctrica propia que alimentará los servicios comunes y las viviendas;
- III. Calles compactadas;
- IV. Señalamiento vial tipo rústico;
- V. Sistema integrado de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- VI. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;

- VII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento; se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este; y
- VIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

## **Capítulo XVII**

### **De los Fraccionamientos de Uso Industrial**

**Artículo 214.** Los fraccionamientos para uso industrial, son aquellos en los que sus lotes se destinan a la instalación, edificación de fábricas, talleres, almacenes u otros usos análogos de producción, extracción, explotación, transformación y distribución de bienes y servicios o de trabajo, sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados, aceptándose un 10% del área vendible con lotes de menor superficie, el aprovechamiento predominante será industrial, comercial y de servicios y se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios y pueden ser de los tipos siguientes:

- I. De industria de alto impacto; y
- II. De industria de bajo impacto.

Los fraccionamientos de uso industrial de alto impacto son aquellos que requieren 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, requieren además de instalaciones especiales. En ellos se llevan a cabo los procesos productivos que por su naturaleza o volumen tienen una demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares, generan potenciales contaminantes de humo, olores, desechos y ruidos.

Se considerará siempre en esta categoría, 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.

Los fraccionamientos de uso industrial de bajo impacto para industria ligera y mediana, son aquellos donde se llevan a cabo los procesos productivos que no requieren de instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas y otros suministros similares, que por su naturaleza o volumen no causan desequilibrio en el medio ambiente, generan niveles bajos de humo, olores, desechos y ruidos, de acuerdo a las leyes y a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

**Artículo 215.** 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 y deberán cumplir con lo siguiente:

Todos los fraccionamientos de uso industrial deberán contar con las obras de urbanización siguientes:

- I. 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; se promoverá la captación de agua de lluvia en las fábricas y para usos comunes en el fraccionamiento;
- II. Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas;
- III. Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio; se promoverá que cuando menos parcialmente se cuente con alimentación proveniente de fuentes de energía alternativas: solar, eólica, otras;
- IV. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica; Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;

- V. Guarniciones y banquetas de concreto;
- VI. Pavimento de calles de concreto hidráulico, calculado para el tránsito pesado esperado;
- VII. Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin;
- VIII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- IX. Red de drenaje sanitario y descargas de cada fábrica con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- X. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;
- XI. Cada predio debe contar con el área de estacionamiento suficiente para albergar dentro de su terreno a los vehículos que su operación requiera para su personal y visitantes, no deberá invadir áreas fuera de su propiedad;
- XII. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento y adecuado tratamiento de los desechos y residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial, cuando así se requiera; y
- XIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

**Artículo 216.** Adicionalmente, las especificaciones de los fraccionamientos industriales tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

- I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes;
- II. Hidrantes contra incendio; y
- III. 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.

Los fraccionamientos industriales, podrán tener una sección de vivienda vertical, previo dictamen de impacto urbano y contar con área de usos mixtos comerciales o de servicios.

### **Capítulo XVIII De los Fraccionamientos de Uso Turístico**

**Artículo 217.** Los fraccionamientos de uso turístico son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades recreativas, de alojamiento temporal mixto, de esparcimiento o de descanso y, a comercios y servicios turísticos. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;
- II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad; y
- III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

### **Capítulo XIX De los Fraccionamientos para Uso Mixto**

**Artículo 218.** Los fraccionamientos para usos mixtos son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones y edificaciones para actividades compartidas de dos o más giros compatibles tales como habitacional, comercial, de oficinas, de servicios, equipamiento institucional, equipamiento general. Se podrá desarrollar



vivienda vertical, previo estudio de impacto urbano y factibilidad de servicios. Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, salvo que se modifique el plan o programa de desarrollo urbano aplicable.

Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:

- I. 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; se promoverá la captación de agua de lluvia para usos comunes en el fraccionamiento;
- II. Red de distribución de energía eléctrica para uso comercial, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio; se promoverá que cuando menos parcialmente, el fraccionamiento sea alimentado con energía de fuentes alternativas: solar, eólica y otras;
- III. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar, montado preferentemente en poste metálico y operada con celda fotoeléctrica. Se promoverá que sea alimentado principalmente por energía solar;
- IV. Guarniciones y banquetas;
- V. Pavimento de calles será de concreto hidráulico;
- VI. Arbolado y jardinería en áreas públicas;
- VII. Placas de nomenclatura necesarias a los fines de cada comercio o servicio;
- VIII. Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio;
- IX. Sistema de tratamiento de las aguas servidas e infraestructura para su reúso;

- X. Contenedores de basura, en la proporción que determine el Ayuntamiento, se promoverá la separación de basuras, su reciclaje y su aprovechamiento dentro del fraccionamiento o fuera de este;
- XI. Hidrantes contra incendio;
- XII. Equipamiento de espacios abiertos; y
- XIII. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.

## **Capítulo XX**

### **De los Procedimientos de Autorización**

**Artículo 219.** La autorización de los fraccionamientos y de los conjuntos urbanos será facultad exclusiva del Ayuntamiento previa satisfacción de los requisitos establecidos en la presente Ley y los Reglamentos en la materia, auxiliándose de la dirección de desarrollo urbano, la comisión de fraccionamientos y del IMPLAN. La solicitud para dicha autorización de fraccionamientos y sus anexos, deberá presentarse por escrito y acompañarse además, de los documentos técnicos que para el efecto, señale la autoridad competente, atendiendo las disposiciones de la presente Ley y aquellas reglamentarias aplicables.

**Artículo 220.** Para ingresar dicha solicitud de autorización de fraccionamientos, será requisito indispensable que el solicitante cuente previamente con la Licencia de uso del suelo, en la cual se apruebe la lotificación, las vialidades y los usos del suelo, emitida por la Dependencia Municipal competente, quien verificará que la localización y las características del proyecto sean plenamente congruentes con lo estipulado en la presente Ley y en los planes o programas de desarrollo urbano respectivo.

La Dependencia Municipal tendrá un plazo de 10 días hábiles para emitir el dictamen y la constancia correspondiente.

**Artículo 221.** La solicitud para la autorización de un fraccionamiento deberá integrar el expediente con los contenidos siguientes:

- I. Solicitud;
- II. Copia simple de los dictámenes expedidos por la Dependencia Municipal;
  - a) De usos y destinos, referidos a los planes o programas de desarrollo Urbano; y
  - b) De trazo, en coordenadas UTM, referidas al sistema WGS 84 o ITRF 92.
- III. Copia certificada donde se acredite la propiedad del predio donde se realizará el fraccionamiento;
- IV. Certificado de libertad de gravamen y certificado de gravamen en caso de fideicomiso;
- V. El proyecto autorizado de Lotificación del fraccionamiento; y
- VI. La memoria descriptiva del fraccionamiento.

**Artículo 222.** Recibida la solicitud con el expediente serán revisados en el acto para asegurarse que estén correctamente integrados, conforme a lo dispuesto en la presente Ley; en caso de que falten algunos de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta de inmediato al interesado para que subsane la omisión.

**Artículo 223.** Una vez que se hayan cubierto los requisitos y opiniones técnicas que se establecen en este Capítulo, la Dependencia Municipal procederá a analizar la solicitud, de acuerdo con las normas técnicas y disposiciones legales vigentes en la materia.

En el caso de que a la solicitud le faltare algún requisito o información a juicio de la Dependencia Municipal, ésta requerirá al solicitante para que complemente el expediente, una vez ingresado la información faltante, se continuará con el trámite.

**Artículo 224.** La Dependencia Municipal competente, contando con los elementos y opiniones técnicas a que se refiere el artículo anterior, procederá a emitir su dictamen en un plazo máximo de 20 días hábiles.

**Artículo 225.** A fin de que la unidad administrativa pueda contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el proyecto de dictamen sobre la solicitud de fraccionamiento, solicitará, en su caso, la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes, en cada uno de los aspectos que se requieran incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

**Artículo 226.** El dictamen emitido por la Dependencia Municipal, establecerá las especificaciones y las características del proyecto de urbanización y construcción que se autorizan.

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 20 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 227.** Los Ayuntamientos tomando como base el dictamen que se someta a su consideración junto con su respectivo expediente, emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud del fraccionamiento o conjunto urbano con sujeción a esta Ley o demás disposiciones aplicables en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles, a falta de respuesta por parte del Ayuntamiento aplicará la afirmativa ficta; la resolución deberá ser certificada por el Secretario del Ayuntamiento.

**Artículo 228.** Una vez emitida la resolución, se le notificará al solicitante a través de la Dependencia Municipal haciendo de su conocimiento, las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de los derechos 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 229.** Una vez que ha sido otorgada la autorización de fraccionamiento, se deberá remitir copia de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de los lotes o predios al IMPLAN, a la Secretaría, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a la autoridad Catastral.

**Artículo 230.** Los fraccionadores sólo podrán ceder los derechos y obligaciones respecto del fraccionamiento autorizado, si cumplen con los requisitos legales conducentes y previa autorización de la autoridad municipal; dicha autorización requerirá previamente del análisis, opinión y dictamen favorable de la Dependencia Municipal competente.

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 establece la presente Ley y la autorización respectiva.

**Artículo 231.** 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 de revisión que establece la presente Ley.

**Artículo 232.** Los propietarios de los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización de la autoridad competente, deberán solicitar la regularización correspondiente, el procedimiento de autorización será el mismo que se indica en este ordenamiento. Sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

**Artículo 233.** La unidad administrativa 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 autorización de fraccionamiento, así como las solicitudes, dictámenes y resoluciones relacionadas con las mismas.

Los servidores públicos que incumplan con los plazos establecidos serán sancionados en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Sinaloa.

## **Capítulo XXI**

### **De la Ejecución de las Obras de Urbanización**

**Artículo 234.** Una vez autorizado el fraccionamiento, el desarrollador para la continuación del trámite, deberá solicitar las licencias de construcción de las obras de urbanización y de construcción de la edificación según sea el tipo de fraccionamiento.

**Artículo 235.** El fraccionador estará obligado a costear todas las obras de urbanización del fraccionamiento.

**Artículo 236.** A fin de garantizar y asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en la presente Ley, quien desee construir un fraccionamiento, deberá otorgar ante la tesorería municipal correspondiente una garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:

- I. Hipoteca de una parte del fraccionamiento, que no comprenda áreas de donación, vialidades y jardines públicos;
- II. Una fianza de persona solvente a juicio de la tesorería o de una compañía afianzadora que se someta a la competencia de los tribunales del Estado de Sinaloa;
- III. Depósito en efectivo que se hará a favor de la tesorería municipal en una institución de crédito, cuyos rendimientos formarán parte del depósito; y
- IV. Obligación de no vender, gravar, donar o fideicomitir el 10% de la superficie neta de las áreas vendibles, mientras se terminan las obras de urbanización e instalación de servicios públicos. Esta obligación se inscribirá en el registro

público de la propiedad, al margen de la inscripción de la propiedad destinado al fraccionamiento.

En cualquier momento el propietario del fraccionamiento podrá sustituir una garantía por otra.

Al terminarse las obras comprometidas o con autorización de la tesorería municipal se cancelará la garantía otorgada.

**Artículo 237.** El fraccionador donará gratuitamente al municipio parte de la superficie del fraccionamiento, a fin de que la utilice en espacios públicos para la recreación, o bien como destino para equipamiento e infraestructura, de acuerdo con lo que a continuación se establece:

- I. El quince por ciento de la superficie neta vendible en los fraccionamientos de uso habitacional, sean de alta densidad, media densidad y baja densidad; asimismo los fraccionamientos de uso turístico y usos mixtos; y
- II. El diez por ciento de la superficie neta vendible en los fraccionamientos campestres y de uso industrial.

El cálculo de la superficie neta vendible se obtendrá descontando de la superficie total del predio la ocupada por vialidades, las áreas cedidas y aquellas que por disposición de las leyes tengan afectaciones o restricciones por derechos de vía o efectos similares.

La localización de los terrenos que sean cedidos será hecha a propuesta del fraccionador, de común acuerdo con la Dependencia Municipal de conformidad a planes o programas de Desarrollo Urbano.

En el caso de regímenes de propiedad en condominio, los porcentajes serán los mismos que para los fraccionamientos, las denominadas áreas comunes serán destinadas para el uso y disfrute de los condóminos.

**Artículo 238.** Las áreas donadas por el fraccionador a título gratuito en favor de los municipios en cumplimiento por lo dispuesto en la presente Ley, serán de dominio público y, son imprescriptibles, inalienables e inembargables. Los actos de enajenación o disposición de los bienes donados a los Municipios estarán afectados de nulidad absoluta.

El Municipio tomará las medidas necesarias para que se aprovechen de conformidad a los programas de desarrollo urbano, los terrenos que le han sido donados y procederá con la opinión del Consejo Municipal, a la construcción del equipamiento urbano, a cuya conservación y mejoramiento estarán obligados todos los usuarios.

**Artículo 239.** Los municipios no podrán enajenar las áreas de donación a que se refiere este Capítulo. Dichos bienes inmuebles pasarán a formar parte integrante de su patrimonio público municipal y se utilizarán únicamente para el propósito establecido en el programa parcial de desarrollo urbano y en el proyecto del fraccionamiento donde se ubiquen.

**Artículo 240.** El Ayuntamiento tendrá en todo momento la facultad de supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos autorizados, con el propósito de que las especificaciones, calidad de los materiales y demás aspectos técnicos, se ajusten a lo autorizado.

El fraccionador pagará al municipio por concepto de supervisión, una cantidad equivalente al uno por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento. El pago deberá hacerse en la tesorería municipal antes que se dé inicio a dichas obras.

Cuando se autorice la realización de las obras por etapas, el pago se hará proporcionalmente a la inversión correspondiente a cada etapa.

**Artículo 241.** 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 242.** Cuando el fraccionador no cumpla con el programa de obra, características, especificaciones técnicas, y en general con todos los aspectos formulados en el dictamen de autorización del fraccionamiento, el Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere la presente Ley, procediendo de la siguiente forma:

- I. Citará por escrito al fraccionador, notificándole las causas que motivaron el procedimiento, fijándosele 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 del resultado de las pruebas ofrecidas en la audiencia, apareciere 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 periodo de prórroga persistiere aun el incumplimiento, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación a que se refiere este artículo;
- III. Si del mismo desahogo apareciere que dicho incumplimiento obedece a causas imputables al fraccionador, el Ayuntamiento 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 periodo de prórroga, y el incumplimiento aún persistiere, se sujetará al fraccionador al procedimiento de liquidación correspondiente;
- IV. Si el interesado no comparece a la audiencia, se le considerará como responsable del incumplimiento de sus obligaciones, procediendo en este caso el Ayuntamiento 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 interesado para que dentro de un término de 15 días hábiles haga las observaciones, ofrezca y desahogue las pruebas conducentes y formule alegatos, manifestando lo que a su derecho convenga; y
- VI. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, el Ayuntamiento 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 en la presente Ley.

Si hubiera población habitando en el fraccionamiento, se solicitará su opinión y en caso de haber sido afectada por el incumplimiento del fraccionador, la autoridad municipal la apoyará para realizar las demandas o denuncias respectivas y el resarcimiento que corresponda de acuerdo a la legislación aplicable. El Ayuntamiento podrá si lo estima conveniente, en función del interés general o el orden público, a costa del fraccionador encomendar a particulares mediante concurso, la ejecución de las obras inconclusas, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que le correspondan.

**Artículo 243.** Antes de dar inicio a las obras de urbanización y edificación, el fraccionador otorgará una escritura pública mediante la cual:

- I. Se perfeccione la donación de los terrenos a favor del municipio;
- II. Se declare el uso que se le dará a los terrenos donados;
- III. El fraccionador asuma formalmente el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto y especificaciones aprobadas, de terminarlas en los plazos establecidos y de cumplir en lo general todas las obligaciones contraídas;
- IV. El fraccionador renuncie a reclamar indemnización por los terrenos donados para vialidades y espacios públicos; y

- V. Se establezcan las cláusulas penales para el caso de incumplimiento del plazo pactado para la entrega de las obras y servicios.

Todos los gastos de escrituración serán por cuenta exclusiva del fraccionador.

**Artículo 244.** Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten obras de urbanización por etapas, éstas deberán iniciarse por las más próximas a las áreas o fraccionamientos ya urbanizados, y continuarse por zonas completas y contiguas.

En el caso de que el fraccionador pretenda ejecutar las obras de urbanización por etapas, deberá manifestarlo en forma explícita, con objeto de que las distintas oficinas que tengan a su cargo los servicios de infraestructura urbana, elaboren los proyectos correspondientes de las obras que vayan a efectuar en las zonas proyectadas por el fraccionador para su desarrollo inmediato.

**Artículo 245.** 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, propiedad de otros desarrolladores que tengan frente a las calles que circundan las manzanas urbanizadas, hasta que los interesados acrediten que han convenido con el fraccionador el pago de la parte proporcional que corresponde a los gastos de urbanización de dicha manzana, comunicándose al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la obligación que por este concepto se impone a los propietarios o poseedores de dichos lotes.

## **Capítulo XXII**

### **De la Venta al Público de Predios y Lotes**

**Artículo 246.** El Ayuntamiento respectivo autorizará la transmisión de la propiedad, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- I. Que las obras de urbanización del fraccionamiento registren un avance del 75% o más de acuerdo con el programa de obra autorizado por el Ayuntamiento; y
- II. Que se haya formalizado la donación a título gratuito de las áreas destinadas a equipamiento urbano y servicios públicos, en favor del Municipio respectivo y que dichas áreas se entreguen totalmente urbanizadas.

**Artículo 247.** El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:

- I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda y los coeficientes de ocupación y de utilización del terreno;
- 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. Los distintos usos del predio urbanizado;
- V. Las garantías a cargo del urbanizador, 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, y
- VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:
  - a) El convenio de autorización de obras; y
  - b) Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta.

**Artículo 248.** En todo tipo de publicidad comercial donde se ofrezcan lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartados, 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.

### **Capítulo XXIII** **De la Entrega y Recepción de los Fraccionamientos**

**Artículo 249.** La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al Ayuntamiento de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento, de conformidad a las autorizaciones concedidas.

**Artículo 250.** Las garantías a que se refiere la fracción III del artículo 151 de la presente Ley podrán cancelarse a partir de la entrega 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 la presente Ley y en la autorización correspondiente, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

**Artículo 251.** Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento se elaborará un acta de recepción que firmará el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal competente, el fraccionador y cuando menos dos testigos que deberán ser personas ajenas a la autoridad municipal y al fraccionador y conecedoras de la materia, 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 administrativa, la que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento, atendiendo además lo dispuesto por la presente Ley

**Artículo 252.** Una vez formalizada la entrega y recepción del fraccionamiento, se operará la cancelación de las garantías otorgadas, salvo la de vicios ocultos misma que tendrá un plazo de 36 meses.

**Título Sexto**  
**De la Prevención de Riesgos**

**Capítulo Único**  
**De la Resiliencia, Prevención y Reducción de Riesgos**

**Artículo 253.** Las normas del presente Capítulo tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetas todas las personas físicas y morales, públicas o privadas, en sus procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos perturbadores naturales y antropogénicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales de tales eventos.

**Artículo 254.** En temas de Resiliencia, los Programas de Centros de Población y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, además del contenido establecido en la presente Ley, deberán considerar:

- I. La elaboración de las estrategias de aplicación local para atender de manera eficiente y oportuna las afectaciones previstas en los Atlas de Riesgos;
- II. La integración de la evaluación de los riesgos identificados en los Atlas de Riesgo a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. La reglamentación de construcción y planificación territorial resilientes;
- IV. Procedimiento de reubicación de los asentamientos humanos en zonas con Riesgo Alto en congruencia con los Atlas de Riesgo;
- V. La gestión de las afluencias pluviales, fluviales, costeras y sistemas de alcantarillados en los centros de población;

- VI. Programar y gestionar los recursos para la mitigación y reducción de riesgos;  
y
- VII. Difundir de manera clara y precisa los riesgos a los que está expuesta la ciudadanía.

**Artículo 255.** Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de medio y alto riesgo, conforme a los Programas de Centros de Población y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o atlas de riesgo, las autoridades, previo a otorgar cualquier autorización para una acción urbanística, deberán solicitar al promovente un Dictamen de Riesgos y Vulnerabilidad, emitido por la autoridad correspondiente donde se identifiquen las medidas de mitigación aplicables, en los términos de las disposiciones de la presente Ley y las demás normas aplicables, para lo cual previamente se tendrá que presentar un Estudio de Prevención de Riesgo para su validación ante esa dependencia. En caso de que los dictámenes sean negativos, se negará los permisos correspondientes.

**Artículo 256.** Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, por su escala y efecto, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con Estudios de Prevención de Riesgo:

- I. Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria, ferroviaria y las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica, eólica, solar y de energía primaria o básicas, incluyendo antenas de telecomunicaciones;
- III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos líquidos y sólidos urbanos y peligrosos o residuos de manejo especial;
- IV. Los equipamientos públicos de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y servicios incluyendo los rastros;

- V. Las instalaciones logísticas, almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles;
- VI. Las centrales camioneras y de carga, estaciones de transferencia, terminales, encierros y talleres automotrices;
- VII. Las instalaciones industriales o de servicios que utilicen productos explosivos, combustibles o generen humos o polvos al ambiente;
- VIII. La explotación de bancos de materiales para la construcción u otros fines;
- IX. Desarrollos turísticos costeros;
- X. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos; y
- XI. En general, las ya determinadas por la normatividad federal en la materia.

**Artículo 257.** Los Estudios de Prevención de Riesgos a que alude el artículo anterior contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el Instituto Estatal de Protección Civil de Sinaloa de conformidad con la Ley en la materia y en concordancia con la presente Ley y su Reglamento.

**Artículo 258.** No se permitirá el aprovechamiento urbano o construcción de viviendas en terrenos inestables o con problemas geológicos, tales como:

- I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos o lagos;
- II. 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;
- III. Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes;



- IV. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de subsidencia, hundimiento o alta comprensibilidad;
- V. Áreas al pie de laderas susceptibles a derrumbes o deslizamientos de tierra;
- VI. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;
- VII. 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;
- VIII. Gravas sobre estratos de arcilla inestable o expansiva y los mantos de ceniza;
- IX. Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico; y
- X. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores a 20 %, sin realizar las obras de prevención, conforme al estudio de riesgo correspondiente.

Para las fracciones VIII, IX y X del presente artículo se podrán considerar el aprovechamiento de las zonas, siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y de prevención conforme a lo que se indique en el Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad, sus agentes reguladores, las acciones preventivas de mitigación de vulnerabilidad y preparación del peligro a fenómenos perturbadores.

**Artículo 259.** No se permitirá ningún proceso de ocupación del territorio, con obras permanentes, que permitan el 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 franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones en los últimos 20 años, más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;

- III. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente;
- 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 periodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos; y
- VI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

Además de lo anterior, no se permitirán asentamientos humanos en otro tipo de área con riesgo determinada por la legislación ambiental o las normas oficiales y normas mexicanas expedidas por las dependencias federales responsables del ambiente, del desarrollo urbano y la protección ante riesgos.

**Artículo 260.** Los programas de desarrollo urbano de ámbito municipal, deberán observar en su contenido las políticas y estrategias de los Atlas de Riesgos, en caso de que el municipio no cuente con este instrumento, deberá integrar el análisis de manera que se puedan identificar las aptitudes del territorio por su vulnerabilidad y riesgos, así como las medidas y plazos para atender, mitigar y corregir los asentamientos que actualmente se encuentran en peligro, de acuerdo con la metodología oficial emitida por el gobierno federal.

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.

Las autoridades estatales y municipales realizarán las modificaciones necesarias a los programas de desarrollo urbano 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 y otro tipo de edificaciones.

**Artículo 261.** Es obligación de las autoridades estatales y municipales según su ámbito de atribuciones, el asegurarse que, previamente a la expedición de las autorizaciones, permisos y licencias para cualquier acción urbanística, se dé cumplimiento a las disposiciones en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos a que se refiere este Título.

En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de medio y alto riesgo, las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar y notificar a la población, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentran, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar, independientemente de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que haya lugar para quienes los hayan promovido o impulsado.

Para los casos no mitigables, dichas autoridades elaborarán, los proyectos y estrategias de reubicación, dentro de las áreas urbanizables determinadas en el programa de desarrollo urbano vigente; las autoridades estatales y municipales gestionarán los apoyos necesarios para la dotación de lotes con servicios en los polígonos y predios identificados como seguros en los programas de desarrollo urbano; realizarán las gestiones y acuerdos con la población afectada, con el propósito de ofrecer soluciones a su necesidad de vivienda y reducir cualquier tipo de inconformidad derivada de la reubicación.

La estrategia de reubicación incluirá las previsiones necesarias para la creación de los equipamientos sociales y el espacio público que requiera la población reubicada.

**Título Séptimo**  
**De la Movilidad Urbana Sustentable**

**Capítulo Único**  
**De la Movilidad Urbana Sustentable**

**Artículo 262.** Para la accesibilidad de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de movilidad urbana deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen los centros de población, promoviendo la movilidad no motorizada.

Las políticas y programas para la movilidad urbana sustentable será parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos. Los programas de desarrollo urbano promoverán las mezclas de los usos del suelo en las diferentes zonas de los centros de población, de manera que se reduzcan las necesidades de movilidad de la población. Igualmente, definirán las bases generales para planear, regular y gestionar la movilidad sustentable de las personas y del transporte de bienes.

**Artículo 263.** Las políticas públicas para la movilidad urbana sustentable deberán cumplir con los lineamientos siguientes:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y disminuir el número de cajones de estacionamiento, de

acuerdo al reglamento de construcción municipal, orientada a que cada edificio o destino resuelva sus propias demandas de estacionamiento;

- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Acrecentar la oferta de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, agilidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados, y hacerlos más eficientes;
- VII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;
- VIII. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- IX. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;
- X. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente; y

- XI. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines.

**Artículo 264.** La planeación de la movilidad y la seguridad vial deberá ser congruente con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que alude este ordenamiento, observando además los siguientes criterios:

- I. Procurar la Integración física, operativa, informativa, de imagen y de modo de pago para garantizar que los horarios, transferencias modales, frecuencias de paso y demás infraestructura y condiciones en las que se proporciona el servicio de transporte público colectivo, sean de calidad para el usuario;
- II. Adoptar medidas para garantizar la protección de la vida y de la integridad física de las personas, especialmente aquellas personas con discapacidad o movilidad limitada;
- III. Establecer criterios y acciones de diseño de accesibilidad universal en la infraestructura para la movilidad, para las personas con discapacidad;
- IV. Establecer las medidas que incentiven y fomenten caminar, el uso del transporte público y la bicicleta, y reduzcan el uso del automóvil particular;
- V. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones que incidan en la movilidad a través de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda;
- VI. Priorizar la planeación y ejecución de proyectos y acciones de los sistemas de transporte público y de la movilidad no motorizada, otorgando a esta la infraestructura propia que requiera, con mayor importancia de la asignada a las vialidades para automotores;

- VII. Incrementar la Resiliencia del sistema de movilidad fomentando diversas opciones de transporte y procurando la autonomía, eficiencia, evaluación continua y fortaleza en los elementos cruciales del sistema;
- VIII. Promover acciones para hacer más eficiente la distribución de mercancías con objeto de aumentar la productividad de los centros de población, así como reducir los impactos de los vehículos de carga en los demás usuarios del sistema de movilidad; y
- IX. Tomar decisiones con base en diagnósticos, pronósticos y criterios técnicos que garanticen el uso eficiente de los recursos públicos.

**Artículo 265.** El Estado y los municipios en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la Movilidad, mediante:

- I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de Movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;
- II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos, y
- III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

**Artículo 266.** El Estado y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de Movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar

el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

## **Título Octavo Del Espacio Público**

### **Capítulo Único Del Espacio Público**

**Artículo 267.** La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo uso comunitario y para la movilidad urbana sustentable deberá ser una prioridad para el Gobierno del Estado y los Municipios. En los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, se deberá privilegiar el diseño y adecuación de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los programas de desarrollo urbano municipales, de conurbaciones y zonas metropolitanas, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a las estipuladas en las normas nacionales.

Privilegiarán la dotación del espacio público para el tránsito de peatones y la movilidad no motorizada; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas, para que cada colonia o barrio cuente con la dotación igual o mayor a las establecidas en las normas mencionadas.

**Artículo 268.** Los programas municipales de desarrollo urbano deberán incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva y, entre otras acciones, las siguientes:



- I. Establecer las medidas para la identificación de las necesidades de espacio público en cada centro de población y sus barrios y colonias;
- II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir el trazado y las características del espacio público, además de la red vial de tal manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos;
- IV. Definir la mejor localización del espacio público, con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios;
- V. Acciones y estrategias para la adquisición de reservas territoriales que estén dentro de los horizontes de planeación a largo plazo;
- VI. Fomentar la participación de la población para el cuidado, conservación, mantenimiento y propuestas de utilización de los espacios abiertos; y
- VII. Acciones para la gestión de recursos con los institutos de vivienda federales.

**Artículo 269.** El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, 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, estos son inalienables, inembargables e imprescriptibles;

- V. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VI. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la población existente dando cumplimiento a las proporciones establecidas en las normas urbanísticas;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público sólo conferirá a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el Espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;
- IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;
- X. Se observarán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;
- XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano;
- XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares;

- XIII. 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; y
- XIV. Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público;

**Título Noveno**  
**Del Suelo, Reservas y Regularización Territorial**

**Capítulo I**  
**De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales**

**Artículo 270.** El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo y reservas territoriales, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Privilegiando el interés público frente al interés privado;
- II. Congruencia y apego a lo establecido a los planes y programas de desarrollo urbano;
- III. Distribución equitativa de las cargas y beneficios a los propietarios de terrenos y desarrolladores, que genera el crecimiento de los centros de población y el desarrollo urbano;
- IV. Preeminencia de la rentabilidad social en las acciones de desarrollo urbano;
- V. Prioridad de acceso al suelo vacante dentro del centro de población y la reserva territorial disponible, para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad y para generar espacio público;
- VI. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, y la preservación y restauración del equilibrio ecológico;

- VII. Acceso igualitario de toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad;
- VIII. Pleno aprovechamiento del suelo urbano con infraestructura y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados o subutilizados;
- IX. Creación, rescate y revaloración del espacio público;
- X. Incentivar y apoyar los procesos de producción social del hábitat, ofreciendo suelo bien localizado en los centros de población para estos propósitos y gestionando apoyos y asesoría técnica profesional con las instituciones de educación superior, centros de investigación, colegios de profesionistas, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanas, imponiendo la ocupación de predios vacíos y estableciendo normas y sanciones acordes a lo establecido en la presente Ley;
- XI. Diseño y aplicación de restricciones y sanciones que eviten la ocupación inadecuada de suelo, destacando plazos y costos diferenciados para la emisión de constancias, permisos y licencias entre otros requisitos; multas y otro tipo de sanciones, deducciones o facilidades diferenciadas, entre otras determinadas por el Ejecutivo o Legislativo estatal o aplicables de origen federal;
- XII. Realizar gestiones con los propietarios de predios baldíos urbanos, para efecto de propiciar su edificación, con la finalidad de evitar que se conviertan en una carga para los municipios; y
- XIII. Fomentar los polígonos de actuación en el que se llevarán acciones de mejora de los centros urbanos, principalmente en los centros de población mayores de 15,000 habitantes.

**Artículo 271.** Los programas y acciones en materia de suelo que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, tendrán como objeto:

- I. Establecer una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendiente a incrementar la oferta de suelo para el desarrollo urbano, dando prioridad a la oferta de lotes habitacionales bien localizados en los centros de población para los grupos sociales de menor ingreso que no pueden acceder a los programas de vivienda institucionales; y a la creación y protección del espacio público y de preservación ambiental;
- II. Reducir la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y restituir a favor de la sociedad el incremento del valor del suelo que genera el crecimiento de los centros de población, a través de impuestos territoriales e instrumentos que permitan la recuperación de las plusvalías generadas por la acción pública;
- III. Prohibir y evitar los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de lotes con servicios con ubicación segura que atienda preferentemente, las necesidades habitacionales y las de espacio público, equipamientos productivos y sociales de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos, de acuerdo a las acciones de consolidación o crecimiento de los centros de población que determinen los programas de desarrollo urbano y permitir ciudades consolidadas y compactas;
- V. Garantizar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano;
- VI. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del Hábitat, en el marco de los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VII. Fomentar la vivienda vertical en la adquisición del suelo urbano; y
- VIII. Dar prioridad en la adquisición a las acciones de ciudad compacta.

**Artículo 272.** Para hacer efectiva la política de suelo de conformidad con el artículo 78 de la Ley General, 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, conforme a lo previsto en los programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, priorizando los predios vacíos dentro de los centros de población;
- 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, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;
- IV. Los criterios para la adquisición aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- V. Los subsidios, de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de Reservas;
- VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos;
- VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos y vacíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII. 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; y

- IX. Los mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

**Artículo 273.** Para efectos del desarrollo urbano, 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 la presente Ley y en los programas de desarrollo urbano aplicables.

La urbanización, fraccionamiento, 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 la presente Ley.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de venta de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, lotificación, parcelación, construcción, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios sujetos al régimen agrario, si no cuenta con pleno derecho a 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 mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

**Artículo 274.** 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. Estar prevista en un programa de desarrollo urbano;
- II. No ubicarse en áreas consideradas no urbanizables descritas en la presente Ley; y

- III. Disponer de un esquema financiero que asegure la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

## **Capítulo II**

### **De la Regularización Territorial**

#### **Sección I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 275.** Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto determinar las bases y los procedimientos a que debe ajustarse la regularización territorial en el Estado.

Las políticas y programas, así como los 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 combatir y desincentivar el fraccionamiento, subdivisiones, parcelaciones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles que propicien el crecimiento irregular de los centros de población.

**Artículo 276.** Para efectos de desarrollo urbano, la constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización sobre suelo 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 regulaciones que establece la presente Ley.

#### **Sección II**

### **De la Regularización de la Tenencia de la Tierra**

**Artículo 277.** La existencia de asentamientos humanos irregulares podrá ser denunciada 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, 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 y en áreas no urbanizables las autoridades competentes, procederán a la desocupación y reubicación 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.

Para efectos de la reubicación, las autoridades municipales deberán gestionar ante las autoridades estatales y federales competentes los apoyos para dicho efecto; igualmente, deberán hacer lo necesario para que la reubicación ocurra en zonas urbanizables de acuerdo al programa de desarrollo urbano.

**Artículo 278.** La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;
- II. 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 las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- III. 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 o programas de Desarrollo Urbano aplicables;

- IV. Será conducida por el Gobierno del Estado, en coordinación con los municipios cuyo territorio esté involucrado, así como con otras dependencias competentes y en concordancia con la legislación y las políticas federales en la materia;
- V. Procederá conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en ejecución de acciones de mejoramiento, 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;
- VI. Deberá contar con una evaluación de riesgos, así como la factibilidad urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos;
- VII. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente;
- VIII. Las normas y procedimientos para selección de beneficiarios, definición de lotes, valores de venta y de financiamiento, así como los demás elementos del proceso de regularización, serán aprobados por la Secretaría y deberán ser difundirán para su mayor conocimiento público; y
- IX. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

**Artículo 279.** 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 III

#### De los Apoyos a la Obtención de Registros, Títulos y Escrituras

**Artículo 280.** Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de poseesionarios 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. Constituir fondos financieros e instrumentos crediticios que permitan el mejoramiento habitacional, así como para la reutilización y la densificación de predios y construcciones;
- IV. Establecer un régimen de apoyos fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de títulos de propiedad, así como para el mejor uso y aprovechamiento de los inmuebles de que se trate;
- V. Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a los poseesionarios legítimos la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales; y
- VI. En apoyo a los procesos de regularización que ejecuta el Gobierno Federal a través del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) y el Registro Agrario Nacional (RAN), a familias en situación de vulnerabilidad, se subsidiará en términos de la Ley de Hacienda del Estado y Ley de Hacienda Municipal, del cobro por conceptos de servicios, tales como inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de traslado de dominio ante el Instituto Catastral del Estado, únicamente para los trámites de inicio, y para cualquier

régimen de propiedad de origen, de conformidad con lo que establezca la legislación respectiva.

**Artículo 281.** Los poseedores de predios con las condiciones para prescribirlos a su favor, que no tenga título de propiedad y no exista en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio inscripción de propiedad alguna, podrá demostrar su posesión en los términos de la legislación aplicable para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

**Artículo 282.** Los gobiernos municipales elaborarán, en sus respectivas jurisdicciones, un censo de poseedores de predios útiles para el desarrollo urbano, que reúnan los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva o usucapión, y que no cuenten con título de propiedad, debiéndose remitir al Instituto de Vivienda del Estado de Sinaloa con la debida oportunidad.

Así mismo a los poseedores que formen parte del censo a que se refiere el párrafo anterior, la Autoridad Municipal les hará saber los beneficios que les otorga la presente Ley.

### **Capítulo III**

#### **Del Derecho de Preferencia**

**Artículo 283.** El Gobierno del Estado y los municipios tendrán en los términos de las leyes generales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo 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 hábiles, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

En caso de que no se ejerza el derecho de preferencia, la operación no podrá ser inferior a los montos declarados.

El Municipio tendrá prioridad sobre el Estado cuando ambos pretendan ejercer dicho derecho.

#### **Capítulo IV Del Reagrupamiento Parcelario**

**Artículo 284.** Para la ejecución de programas de desarrollo urbano de centros de población, el Gobierno del Estado y el de los municipios podrán promover el reagrupamiento parcelario.

Dicho reagrupamiento parcelario supone un proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada, mediante una asociación voluntaria o forzosa de propietarios, para su posterior subdivisión, fraccionamiento y adjudicación. Su propósito es ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población.

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.

**Artículo 285.** Cuando uno o varios de los propietarios de predios contemplados en un programa parcial debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de este ordenamiento y de la ley de 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. Se podrá decidir realizar el proyecto con una menor superficie si así se considere.

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

**Artículo 286.** El reagrupamiento parcelario se sujetará, en los términos de sus disposiciones reglamentarias, a las siguientes normas:

- I. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un Programa Parcial de Desarrollo Urbano orientado al crecimiento, mejoramiento, conservación o consolidación del área en cuestión; una vez aprobado, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados, se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión u organización 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 responsable de la gestión común;
- IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria;
- V. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, mismo que será elaborado por la administración del fideicomiso y aprobado por su comité técnico; y
- VI. En el caso de desarrollo de vivienda, se deberá dar prioridad a la vivienda vertical.

#### **Título Décimo**

#### **Instrumentos de Participación Democrática y Transparencia**

## **Capítulo I De la Participación Social**

**Artículo 287.** El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la participación social 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, académico y privado para que manifiesten su opinión y propuestas y participen activamente en las deliberaciones en materia de planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Estado;
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de las acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- IV. Solicitarán la opinión mediante deliberaciones y análisis con las organizaciones sociales, las instituciones académicas y de profesionistas respecto de las propuestas de programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y sobre su ejecución y evaluación y en general, sobre las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial;
- 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; y
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con las organizaciones sociales, instituciones académicas, cámaras empresariales,

colegios de profesionistas en el Estado que tengan relación con el desarrollo urbano. La participación en los procesos de los Observatorios ciudadanos.

**Artículo 288.** La participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:

- I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contenidos en la presente Ley;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destino de predios y áreas de los centros de población;
- III. El mejoramiento de barrios y colonias;
- IV. La planeación, diseño, uso y evaluación del espacio público;
- V. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- VI. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- VII. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de los centros de población;
- VIII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en los centros de población; y
- X. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población y la conservación del paisaje.



La participación social en la planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través del consejo estatal y municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

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 Ley de participación ciudadana del Estado, la denuncia pública a que se refiere la presente Ley y la consulta pública en los procesos de planeación urbana y ordenamiento territorial.

## **Capítulo II**

### **De la Información Pública, Transparencia y Rendición de Cuentas**

**Artículo 289.** Constituye un derecho obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.

Las autoridades estatales y municipales tendrán la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones en los términos y disposiciones aplicables, así como de reconocer y respetar las formas de organización social para estos propósitos.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales difundir y poner a disposición para su consulta en medios remoto y físicos, la información relativa a los planes y programas de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

**Artículo 290.** Las autoridades competentes en el Estado y los municipios, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información,

generarán programas para brindar información en medios físicos y remotos relativos a las autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas otorgadas, así como los resultados de la aplicación de la política pública en materia de desarrollo sustentable a través de indicadores. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, a fin de facilitar su conocimiento.

### **Capítulo III**

#### **Desarrollo Institucional**

**Artículo 291.** Las autoridades competentes del Estado y los municipios promoverán programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en la materia de la presente Ley.

Se promoverá la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Se impulsarán programas y apoyos para la mejora regulatoria en la administración y gestión del Desarrollo Urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

### **Capítulo IV**

#### **Sistema de Información Territorial y Urbano**

**Artículo 292.** En correspondencia con el artículo 97 de la Ley General, el Estado y los Municipios incorporarán a dicho sistema de información, los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, realizados en el Estado.

Será obligatorio para las autoridades competentes del Estado y los municipios, proporcionar copias de dichos documentos o indicar el procedimiento para obtenerlos por medios electrónicos, una vez que sean aprobados por la instancia

correspondiente. En todo caso se celebrarán convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones del sector social y privado, a fin de que aporten la información que generen.

**Artículo 293.** Las autoridades del Estado y los municipios, deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de planes y programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en la ejecución de proyectos, obras e inversiones y servicios planteados en los mismos.

## **Capítulo V De los Observatorios Ciudadanos**

**Artículo 294.** El Estado y los municipios promoverán la creación y el funcionamiento de observatorios urbanos con la participación plural de la sociedad, conformados a partir de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y los gobiernos del Estado y los municipios, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre las acciones relativas al territorio y a las ciudades, los nuevos modelos de políticas territoriales, metropolitanas y urbanas y de gestión pública y los programas, proyectos y acciones públicas en estas materias. Los problemas socio-espaciales, las políticas urbanas y regionales y de gestión pública.

**Artículo 295.** Los observatorios ciudadanos serán responsables de analizar la evolución de los fenómenos urbanos, las políticas públicas en la materia, difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, de sus resultados e impactos.

Tendrá un órgano de gobierno responsable de conducirlo, denominado Consejo, encargado de definir sus políticas y aprobar sus proyectos y acciones. Se integrará por:

- I. Un Presidente honorario, que será el Gobernador del Estado;

- II. Un Presidente ciudadano, elegido por el pleno del Consejo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría; y
- IV. Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de cuarenta. Incluirá a los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipales relacionadas con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, Representantes de la sociedad civil designados por sus órganos directivos: cámaras empresariales, colegios de profesionistas, instituciones académicas, ciudadanos expertos en las materias del Observatorio Ciudadano, en una proporción no menor a la mitad más uno del total de miembros del órgano de gobierno y que serán personajes reconocidos por sus conocimientos en la materia y serán propuestos por las instituciones no gubernamentales.

Cada uno de los miembros del órgano de gobierno contará con un suplente designado por él mismo; en el caso de los titulares de las dependencias del Ejecutivo tendrán cuando menos el rango de director general. Las ausencias del Presidente Honorario del órgano de gobierno serán suplidas por el titular de la Secretaría. El desempeño de los cargos será honorario. Cada uno de los vocales ciudadanos contará con el apoyo técnico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

El Presidente ciudadano durará en el cargo 4 años y podrá ser reelecto una sola vez. Los miembros del órgano de gobierno representantes de organizaciones sociales y los miembros ciudadanos, serán designados por 5 años pudiendo cubrir un segundo periodo similar. Las formalidades y detalles de estos procesos se desarrollarán de conformidad al reglamento interior que para el caso emite este organismo ciudadanizado.

**Artículo 296.** La estructura, funciones, atribuciones y demás relativas a los Observatorios Ciudadanos Municipales serán previstos en el reglamento respectivo.

**Artículo 297.** Para apoyar el funcionamiento de los Observatorios Ciudadanos, las dependencias estatales y municipales deberán:

- I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y
- VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

**Título Décimo Primero  
Del Fomento al Desarrollo Urbano**

**Capítulo I  
De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al Desarrollo Urbano**

**Artículo 298.** Corresponderá a las autoridades estatales y municipales 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 con los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que cuenten con la cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, se 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 299.** Los mecanismos a que alude el artículo anterior atenderán a las prioridades que establece la estrategia estatal y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, y podrán destinarse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar o complementar a los municipios, a los organismos de los artículos 27 y 36 de la presente Ley, asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de los centros de población, zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en la presente Ley, asimismo, los proyectos, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en la presente Ley; y
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr centros de población, zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y densas y compactas, y para atender las distintas necesidades del Desarrollo Urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en la presente Ley y bajo la normatividad vigente para los fondos públicos.

Asimismo, las acciones urbanísticas y los proyectos de infraestructura que realicen el Estado y los Municipios, con cargo a los recursos federales de fondos y aportaciones, bajo la normatividad vigentes para los fondos públicos, deberán guardar la debida congruencia con el Plan Estatal y los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 300.** El Gobierno del Estado y los municipios deberán prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones urbanísticas y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los planes y programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La planeación de las obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos deberá ajustarse a lo dispuesto por la presente Ley y los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para lo cual se deberá contar con un dictamen de congruencia de planeación de las obras.

**Artículo 301.** El Gobierno del Estado y de los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. La ejecución de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano en la entidad;
- III. El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. La canalización de inversiones para reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- V. La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;
- VI. La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones urbanísticas e inversiones que contribuyan al objeto de la presente Ley;
- VII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para la gestión del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

- VIII. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria;
- IX. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano;
- X. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- XI. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización y los servicios; y
- XII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos desde el punto de vista incluyente, equitativo y sustentable que requiera la población con mayor vulnerabilidad y asegure el acceso universal.

**Artículo 302.** Con el fin de incentivar la ocupación y utilización de edificaciones y predios baldíos, vacíos o subutilizados dentro de un centro de población, la autoridad municipal podrá promover con el o los propietarios de dichos inmuebles, aplicar la figura de polígono de actuación o de suelo estratégico y ofrecer incentivos y facilidades fiscales a los propietarios, como reducciones sobre el impuesto predial en el primer año, y sobre el costo de las licencias de construcción correspondientes, en términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

## **Capítulo II**

### **De la Transferencia de Potencialidad**

**Artículo 303.** El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en todo el territorio del Estado, de acuerdo a las disposiciones señaladas expresamente para ello en los programas de desarrollo urbano de centros de población.



Los programas de desarrollo urbano de centros de población definirán las áreas donde se podrán aplicar las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

**Artículo 304.** Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los programas de desarrollo urbano de centro de población y los programas parciales de desarrollo urbano;
- II. Las áreas designadas para la conservación ambiental o patrimonial en los programas de desarrollo urbano, serán exclusivamente emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y
- III. Las áreas receptoras de transferencia, podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en un mismo centro de población, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignent los programas de centro de población o los programas parciales de desarrollo urbano para la zona de que se trate.

**Artículo 305.** Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

La Secretaría establecerá las reglas generales y los procedimientos para aplicar esta nueva modalidad. Con base en lo anterior, los reglamentos municipales señalarán los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano. La Dependencia Municipal responsable definirá, previa consulta en el Registro de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Urbano Municipal, autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las operaciones de transferencias sólo podrán realizarse con la autorización del Municipio y de acuerdo a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano de centros de población vigentes.

**Artículo 306.** Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar el 5 % del cobro de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en los términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en áreas designadas para la conservación ambiental o patrimonial, el porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

Solo se podrán transferir los derechos de desarrollo urbano cuando exista un reglamento municipal que regule y controle la aplicación de las transferencias.

### **Capítulo III**

#### **De los Sistemas de Acción Urbanística**

**Artículo 307.** Los sistemas de acción urbanística regulados en el presente Capítulo, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la construcción de obras de infraestructura y equipamiento urbano, las cuales se podrán realizar aplicando los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada; y
- II. Acción urbanística por colaboración.

**Artículo 308.** Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los programas de desarrollo urbano vigentes.

La Ley de Hacienda Municipal del Estado establecerá 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.

**Artículo 309.** La acción urbanística privada se refiere a la construcción de obras de infraestructura y equipamiento urbano, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en la presente Ley.

**Artículo 310.** La acción urbanística por colaboración, se refiere a las acciones de conservación y mejoramiento urbanos, mediante la construcción de infraestructura y equipamiento urbano en vías y espacios públicos; promovidas y ejecutadas mediante convenio celebrado entre el Municipio y los propietarios o poseedores de predios, que tengan interés en realizarlas, y comprende:

- I. La construcción de obras de infraestructura ejecutadas en vías públicas, que beneficien directamente a los propietarios o poseedores de los predios adyacentes a las mismas;
- II. La adquisición, expropiación o asignación de predios o fincas para destinarse al equipamiento urbano; y
- III. Las obras de urbanización y construcción de equipamiento urbano.

### **Sección I De los Comités de Obras**

**Artículo 311.** Los Comités de obra serán organismos con personalidad jurídica, integrados por los habitantes, propietarios o poseedores beneficiados por las obras de infraestructura y equipamiento urbano a realizar, constituidos para supervisar y vigilar las obras determinadas, estarán integrados por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales. Durarán en sus funciones el tiempo de ejecución de las

obras para las que fueron instituidos y sus miembros solo serán removidos por acuerdo de sus representados.

Sesionarán válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, sus decisiones se tomarán por mayoría simple, el Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

El Presidente del Comité de Obras tendrá la representación general y jurídica, llevará la firma del Comité sin perjuicio de que se pueda designar de entre sus miembros; comisiones y mandatos especiales.

El Secretario llevará el libro de actas, debidamente autorizadas con su firma, independientemente de otras funciones que le encomienden.

El Tesorero tendrá a su cargo el manejo y custodia de los fondos, su firma será mancomunada con la de algún otro miembro que el Comité señale, tendrá a su cargo los registros contables y estadísticos, asimismo los informes financieros que pondrá a consideración del Comité.

**Artículo 312.** Los Comités de obras tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Fomentar y administrar la aportación de los particulares en materia de obras y servicios públicos;
- II. Supervisar y vigilar la ejecución de la obra de acuerdo con los proyectos, convenios y contratos aprobados;
- III. Aprobar y expedir su reglamento interior; y
- IV. Las demás que les señalen las leyes o reglamentos en la materia.

## **Sección II**

### **De los Diversos Tipos de Obras**

**Artículo 313.** Las obras de construcción de infraestructura y equipamiento urbano a que se refiere la presente Ley serán:

- I. Con cargo a particulares, aquéllas que se llevan a cabo derramando su costo entre los particulares beneficiados por la realización de la obra, por medio del establecimiento de los derechos por cooperación, en su planeación y realización intervienen el Municipio, y cuando así lo soliciten los interesados beneficiarios, se crearán los Comités de Obra, para intervenir y vigilar la administración y ejecución de las obras; y
- II. Obras de participación, aquellas para cuya ejecución participan los particulares y la Federación, el Estado o el Municipio, debiéndose regir la participación de los primeros por las disposiciones relativas a derechos de cooperación.

### **Sección III Del Financiamiento de las Obras**

**Artículo 314.** El Gobierno del Estado y los Municipios podrán contratar la apertura de créditos destinados a la ejecución de obras públicas, tanto de Instituciones de crédito como de particulares, en los términos previstos en la legislación en la materia. Los contratos respectivos deberán ajustarse a lo que establece la legislación en materia financiera.

**Artículo 315.** Cada crédito para el financiamiento de las obras que se ejecute, deben corresponder a una necesidad concreta de inversión en obra determinada conforme a la cartera de proyectos del instrumento de planeación del cual se derive, así como, el presupuesto previamente aprobado por organismos facultados para ello. En todo caso, el costo de las obras debe ser recuperado.

En garantía de los créditos obtenidos por el Estado y los municipios para el financiamiento de obra pública, podrán afectar en fideicomiso los derechos por cooperación de las obras correspondientes. En los contratos respectivos podrá convenirse que el Estado o el Municipio del que se trate recauden directamente los ingresos dados en garantía y ejerciten la facultad económica-coactiva, por conducto

de la tesorería estatal o municipal respectiva, atendiendo la posibilidad económica del contribuyente, pudiéndose establecer la posibilidad de que se realicen pagos diferidos.

De igual manera, en garantía de los créditos que se contraten para la realización de las obras se podrá afectar en fideicomiso los derechos por cooperación de las obras correspondientes que recauden.

**Artículo 316.** Tratándose del mejoramiento, ampliación, construcción de vías públicas urbanas que sirvan de enlace a vías del sistema carretero nacional consideradas como obras de participación conforme a la presente Ley, su ejecución podrá realizarla la Federación, financiando su costo directamente, en estos casos el Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenio con el Gobierno Federal, a efecto de que las cantidades se recauden a través del Estado, por concepto de derecho de cooperación establecidos para recuperar el costo de las obras, y se destinen a constituir un fideicomiso para la realización de nuevas obras de carácter urbano, dentro del Municipio en el que se haya efectuado el cobro.

**Artículo 317.** Los municipios en los casos que se estimen pertinentes, en los términos de las disposiciones legales aplicables, podrá otorgar su aval a los contratos de obras.

**Artículo 318.** La amortización de los créditos obtenidos para el financiamiento de las obras por cooperación, a menos que se tenga inflación de dos dígitos, deberá cubrirse conforme a las tarifas señaladas al inicio de las obras, sin que sean modificadas posteriormente. En caso de inflación mayor, la Comisión correspondiente, presentará al Municipio, una propuesta de actualización de cuotas, debidamente justificada, este último enviará al Congreso del Estado la solicitud de revisión y aprobación en su caso, una vez aprobadas, se podrán aplicar solo a las cuotas pendientes de pago y con referencia a la obra correspondiente.

#### **Sección IV**

#### **De los Derechos de Cooperación para Obras Publicas**

**Artículo 319.** Los derechos de cooperación para obras públicas para el desarrollo urbano, se cubrirán en la forma y términos que señala la presente Ley y conforme a lo dispuesto a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa.

Todos los propietarios, poseedores o detentadores por cualquier concepto del uso o disfrute de predios que sean beneficiados directamente por la realización de obras a que se refiere el artículo anterior, tendrán la obligación de pagar los derechos por cooperación. Los derechos de cooperación son exigibles desde que las obras se encuentran en proceso de construcción en la zona correspondiente al cooperador.

**Artículo 320.** El Congreso del Estado aprobará anualmente para cada uno de los Municipios de la entidad, las tarifas conforme a las cuales deban pagarse los derechos por cooperación previstos en la presente Ley, las tarifas aplicables, excepto en el caso que suceda lo previsto en la presente Ley, seguirán en vigor hasta la terminación de la obra y hasta la recuperación del adeudo.

Los Consejos Municipales elaborarán las tarifas que deban aprobarse anualmente y para ello se tomará los costos del mercado. Los Derechos de Cooperación para la realización de obras públicas se pagan conforme a los valores que fije el Congreso del Estado, a efecto de que los contribuyentes participen de manera proporcional y equitativa conforme a sus ingresos económicos.

**Artículo 321.** Con la aplicación de los ordenamientos fiscales relativos, la tesorería municipal que corresponda será la encargada del cobro de los derechos señalados en la presente Ley, inscribiendo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el gravamen que resulte en caso de adeudos.

Las tesorerías municipales tendrán acción real para la recaudación y cobro de los derechos por cooperación establecidos en la presente Ley y ejercerán la facultad económica-coactiva en los términos de sus respectivos ordenamientos fiscales.

**Artículo 322.** Para cobrar mediante el sistema de Derecho de Cooperación las obras realizadas o en proceso, se deberá contar con los siguientes requisitos:

- I. Integración del Comité de Obras;

- II. Firma de conformidad del cincuenta y un por ciento de los propietarios;
- III. Firma del convenio de pagos y demás documentos necesarios para garantizar el pago, adjuntando el plan de la recuperación de la inversión en la obra correspondiente.

**Artículo 323.** Estarán exentos del pago de los derechos previstos en la presente Ley en la medida en que demuestren estar incapacitados para ello, las personas cuyos ingresos familiares sean notoriamente insuficientes para cubrir el monto de los gravámenes, además del sostenimiento de la familia. Lo anterior no es obstáculo para que una vez que dichas personas, se encuentren en posibilidad de cubrir sus pagos, a juicio del Municipio o el Consejo Municipal, previo estudio socioeconómico que se practique, se proceda a exigir el monto de la deuda.

**Artículo 324.** Los derechos de cooperación que establece la presente Ley se pagarán en un plazo de dos años, que podrán ampliarse, con los intereses del financiamiento correspondiente, cuando los cooperadores demuestren encontrarse en una difícil situación económica.

**Artículo 325.** Los recursos económicos que la tesorería municipal recaude por concepto del sistema de derechos por cooperación, se aplicará al pago de los créditos obtenidos para el financiamiento de la obra realizada, en ningún caso se podrá disponer de parte o del total del importe de los pagos para aplicarlos a un fin distinto.

**Título Décimo Segundo**  
**Del Control Del Desarrollo Urbano**  
**Capítulo I**  
**De la Denuncia Ciudadana**

**Artículo 326.** Toda persona podrá denunciar ante las autoridades todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones y los programas de desarrollo urbano referidos en la presente Ley. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y las sanciones procedentes.



Dicho derecho se ejercerá ante la Secretaría y los municipios, 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 programas a que se refiere la presente Ley. El Consejo Estatal y los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, propondrán al Estado y los municipios dichos mecanismos y darán seguimiento a su actuación.

**Artículo 328.** La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, podrá ser presentada por escrito o a través de medio electrónico, y deberá contener:

- I. Nombre o razón social y domicilio del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor; y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter de reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicará a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

**Artículo 329.** Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones legales y reglamentarias del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, los planes y programas de la materia, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

## **Capítulo II**

### **Del control, Medidas de Seguridad, Infracciones, Sanciones y Nulidad**

#### **Sección I**

##### **Del control**

**Artículo 330.** Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la presente Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la presente Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable. En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

**Artículo 331.** Los inspectores para practicar visitas de inspección, deberán estar previstos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la

visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

**Artículo 332.** Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

**Artículo 333.** Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere la presente Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

**Artículo 334.** De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos. De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**Artículo 335.** En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. La fundamentación y motivación legal;

- VII. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;
- VIII. Datos relativos a la actuación;
- IX. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y
- X. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

**Artículo 336.** Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

**Artículo 337.** Con base a los resultados que arroje el acta de inspección, la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá aplicar las medidas de seguridad que corresponda e iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de cinco días hábiles exprese a lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso de revisión previsto en la presente Ley.

**Artículo 338.** Si de los resultados del acta no apareciere elementos de infracción, pero se advirtiera alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

**Artículo 339.** Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que le concede tal artículo, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

**Artículo 340.** En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionará las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

## **Sección II De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 341.** Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización;
- VII. Pérdida de los estímulos otorgados;
- VIII. La intervención administrativa a las empresas;
- IX. La revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados;
- X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable; y
- XI. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que para tal efecto se expidan. Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesarias para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

**Artículo 342.** La violación de la presente Ley, de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Al aplicarse las sanciones se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

En el caso de violaciones cometidas por los servidores públicos, se aplicarán las sanciones contenidas en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Sinaloa, independientemente de las responsabilidades de carácter penal o civil que dispongan otros ordenamientos.

### **Sección III De las Infracciones**

**Artículo 343.** Se consideran conductas violatorias o infracciones a la presente Ley, a los planes o programas de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las siguientes:

- I. La violación a las disposiciones contenidas en los convenios que celebren las autoridades en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. Que el propietario o poseedor del predio objeto de división, lotificación, fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio incurran en las siguientes causales:
  - a) Carezca de la aprobación del proyecto de traza de urbanización y licencia de obra;
  - b) Construya distinto al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado por la autoridad competente;
  - c) Carezca de la autorización de lotificación en los términos de la presente Ley;
  - d) Carezca del permiso de autorización de ventas correspondiente; y
  - e) Carezca de la autorización de fraccionamientos o de desarrollos en condominio;
- III. Realizar alguna construcción, instalación, demolición o excavación, sin contar con la debida autorización;
- IV. Realizar, sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, excavaciones, depósito de materiales o escombros, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- V. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en lugares expresamente prohibidos para ello;

- VI. Establecer o cambiar el uso de suelo o destino de un predio, inmueble o edificación, distinto a lo autorizado o al proyecto aprobado, sin la debida autorización de la autoridad competente;
- VII. Incurrir en actos u obras referentes a un fraccionamiento sin contar con la aprobación del proyecto y la autorización respectiva, y propiciar la ocupación irregular de esas áreas y predios;
- VIII. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso o autorización al vencerse el término del mismo sin haber obtenido su renovación;
- IX. El desacato a las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley y en el reglamento respectivo; y
- X. Que el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zona de riesgos establecidos en el Atlas de Riesgo, realice obras o instalaciones y actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

Quienes incurran en reiteración de conductas constitutivas de infracción, serán considerados reincidentes.

#### **Sección IV De las Sanciones**

**Artículo 344.** Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo anterior serán las siguientes:

- I. La rescisión de convenios, para el supuesto contemplado en la fracción I, y multas de 50 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- II. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones, para los supuestos contemplados en las fracciones III, IV o V del artículo anterior y



multas de 500 a 1,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

- III. La revocación de las licencias y permisos otorgados, cuando se incurra en el supuesto contemplado en la fracción VI del artículo anterior y multas de 1,000 a 2,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- IV. Multas de 250 a 2000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, en caso de incurrir en el supuesto que establecen las fracciones VII, VIII y IX del artículo anterior;
- V. Las demás que señalen las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos;
- VI. De 500 a 1,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando se ejecuten obras o instalaciones sin licencia o con una licencia cuyo contenido sea violatoria de los programas. En este caso se aplicará la sanción al promotor de la obra y a la autoridad responsable de la autorización de la misma, haciéndose acreedor dicha autoridad a las sanciones establecidas en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado;
- VII. En las fusiones, subdivisiones, retotificaciones y parcelaciones ilegales, de 1,000 a 2,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, al propietario de dicho terreno;
- VIII. A quienes no respeten las normas referentes al desarrollo urbano para las personas con discapacidad se les aplicarán las siguientes multas: De 20 a 40 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización:
  - a) A quien obstaculice la circulación peatonal o las rampas ubicadas en las esquinas, para su uso por las personas con discapacidad; y,
  - b) A quien ocupe las zonas de estacionamiento reservadas para su uso por las personas con discapacidad;

- IX. La suspensión o demolición de construcciones e instalaciones para el supuesto contemplado en la fracción X del artículo anterior y multas de 2,000 a 30,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, conforme a lo dispuesto en la presente Ley;
- X. A quien después de notificado por la autoridad competente persista en las violaciones anteriores, multa de 1,000 a 1,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; y
- XI. En caso de reincidencia el monto de la multa puede ser incrementado, sin exceder de 40,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, así como, en su caso, la clausura definitiva.

**Artículo 345.** En todo tipo de publicidad comercial donde se ofrezcan lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartados, 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 346.** Si el responsable se rehusare a cumplir las órdenes establecidas en los artículos anteriores, o no realiza los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario que se le señale, los hará la autoridad en rebeldía del responsable, siendo a cargo de éste los gastos y daños relativos, para cuyo cobro se aplicará el procedimiento establecido en los códigos fiscales del estado o municipal o leyes fiscales, independientemente de que se apliquen las sanciones y se le exijan las demás responsabilidades legales a que hubiere lugar.

**Artículo 347.** Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, cateo y arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

**Artículo 348.** Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva las multas se determinarán separadamente así como el

monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

**Artículo 349.** Las autoridades que expidan los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de Centros de Población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; así como los servidores públicos de estos registros que se abstengan de llevarlas a cabo o lo realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 350.** Quienes propicien, permitan y ocupen de manera irregular áreas y predios en los Centros de Población; autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamiento de seguridad estatal o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten el límite del área urbanizable contenida en las Leyes en la materia, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

## **Sección V De la Nulidad**

**Artículo 351.** Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

- I. Contravengan las disposiciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como las Provisiones, Usos, Reservas o Destinos del suelo en ellos establecidos;
- II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda; y
- III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el artículo 282 de la presente Ley.

La nulidad referida en este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Esta nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación local.

**Artículo 352.** Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas y predios, de conformidad con lo previsto en las leyes en la materia, mismas que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas referidos en la presente Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos.

**Artículo 353.** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano a que se refiere la presente Ley.

No podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de Desarrollo Urbano y en los planes o programas aplicables en la materia.

Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán tener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los planes o programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables.

**Artículo 354.** Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la

Zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano aplicables.

### **Capítulo III**

#### **Del Recurso de Revisión**

**Artículo 355.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de la presente Ley, y los actos y omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer el recurso de revisión o, cuando proceda, intentar la vía jurisdiccional que corresponda. El plazo para interponer el recurso de revisión será de treinta días hábiles contado a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra.

**Artículo 356.** El recurso de revisión deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto impugnado y será resuelto por el superior jerárquico, salvo que el acto impugnado provenga del titular de una dependencia, en cuyo caso será resuelto por el mismo; y deberá indicar:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causen;
- V. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente. Tratándose de actos que por no haberse resuelto en tiempo se entiendan negados, deberá acompañarse el escrito de iniciación del procedimiento, o el documento sobre el cual no hubiere recaído resolución alguna; y

- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales. De no cumplir con estos requisitos el recurso será desechado.

**Artículo 357.** La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y cuando:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente;
- II. Sea procedente el recurso;
- III. No se siga perjuicio al interés social o se contravengan disposiciones de orden público;
- IV. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen estos para el caso de no obtener resolución favorable; y
- V. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal en cualesquiera de las formas prevista en la legislación fiscal del Estado.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la suspensión o la denegación de la suspensión dentro de los cinco días hábiles siguientes a su interposición, en cuyo defecto se entenderá otorgada la suspensión.

**Artículo 358.** El recurso se desechará por improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;

- IV. Contra actos consentidos expresamente; y
- V. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

**Artículo 359.** El recurso será sobreseído cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo; y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

**Artículo 360.** La autoridad encargada de resolver el recurso podrá:

- I. Desecharlo por improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

**Artículo 361.** La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinará en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo máximo de cuatro meses.

**Artículo 362.** No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente. La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, deberá ser precisada.

**Artículo 363.** El recurrente podrá esperar la resolución expresa o impugnar en cualquier tiempo la presunta confirmación del acto impugnado.

**Artículo 364.** La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

La tramitación de la declaración no constituirá recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste y tampoco suspenderá la ejecución del acto.



**Artículo 365.** Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco días ni superior a diez, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estime procedentes. No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

**SEGUNDO.** Se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicada el 1o de septiembre de 2004, en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", No. 105 y se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

**TERCERO.** En un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán de realizar las reformas derivadas de la expedición del presente Decreto a la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

**CUARTO.** El titular del Ejecutivo Estatal formulará dentro de los siguientes 180 días contados a partir de su entrada en vigor del presente Decreto, el Reglamento de la Ley para la ejecución y su debida observancia. Hasta en tanto se expida el Reglamento de la presente Ley. Serán aplicables en lo conducente, las disposiciones legales vigentes en la materia, en todo lo que no contravenga lo dispuesto en la presente Ley.

**QUINTO.** Los Ayuntamientos contarán con un plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para homologar el Decreto de Creación y Reglamento Interior de los Institutos Municipales de Planeación Urbana ya conformados a la entrada en vigor del presente Decreto, y en aquellos de nueva creación contarán con un plazo de 365 días para elaborar su Decreto de Creación y Reglamento Interior.

**SEXTO.** Las autorizaciones de acciones urbanísticas así como los demás asuntos derivados de estos que se encuentren en trámite, o pendientes de resolución, se tramitarán y resolverán, conforme a las disposiciones vigentes al momento en que se iniciaron.

**SÉPTIMO.** La creación del Instituto Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Sinaloa quedará sujeta a la decisión y los tiempos que la Secretaría considere convenientes para su operación, en virtud de las necesidades en materia de planeación urbana y territorial que requiera el Estado.

**OCTAVO.** Los ayuntamientos de los municipios del Estado, deberán homologar con la presente Ley y actualizar sus reglamentos en la materia en un periodo máximo de ciento ochenta días posteriores a la publicación del Reglamento de la presente Ley de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, las autorizaciones de acciones urbanísticas otorgadas con anterioridad, serán vigentes en los términos en que fueron concedidas.

**NOVENO.** Las inconformidades, los procedimientos de aplicación de sanciones, los procedimientos y demás asuntos y obras que se encuentren en trámite o pendientes de ejecución o resolución se tramitarán o resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento en que iniciaron.

**DÉCIMO.** El Gobierno del Estado y el de los Municipios contarán con un plazo de 365 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para aprobar los programas de desarrollo urbano, o en su caso, realizar su actualización conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.** En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se actualizará los procedimientos y nombramientos otorgados a las comisiones de conurbación existentes, de conformidad con este ordenamiento.

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa a los veintitrés días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

**C. VÍCTOR ANTONIO CORRALES BURGUEÑO**  
**DIPUTADO PRESIDENTE**

**C. ANDRÉS AMÍLCAR FÉLIX**  
**ZAVALA**  
**DIPUTADO SECRETARIO**

**C. JESÚS BALTAZAR RENDÓN**  
**SÁNCHEZ**  
**DIPUTADO SECRETARIO**  
**P.M.D.L.**

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

El Gobernador Constitucional del Estado

**Quirino Ordaz Coppel**

El Secretario General de Gobierno

**Gonzalo Gómez Flores**

La Secretaria de Desarrollo Sustentable

**Martha Cecilia Robles Montijo**