



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 8

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2022

TOMO CVII
COLIMA, COLIMA

NÚM.
86
146 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO**

DECRETO NÚM. 195.- POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO****DECRETO****NÚM. 195.- POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA.**

MTRA. INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

D E C R E T O

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 Y 40 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN NOMBRE DEL PUEBLO EXPIDE EL PRESENTE DECRETO, CON BASE EN LOS SIGUIENTE

ANTECEDENTES**1. PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS.**

- I. Mediante oficio DPL/351/2022, de fecha 27 de enero de 2022, los CC. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, de la LX Legislatura, la iniciativa suscrita por la Diputada Patricia Ceballos Polanco y el Diputado Roberto Chapula de la Mora, integrantes del Partido Verde Ecologista de México, correspondiente a reformar los artículos 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.
- II. Mediante oficio DPL/531/2022, de fecha 07 de abril de 2022, los CC. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, de la LX Legislatura, la iniciativa suscrita por el Diputado Francisco Rubén Romo Ochoa, integrante del grupo parlamentario de MORENA, correspondiente a expedir una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Colima.
- III. Mediante oficio DPL/608/2022, de fecha 17 de mayo de 2022, los CC. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, de la LX Legislatura, la iniciativa suscrita por el Diputado David Lorenzo Grajales Pérez y Diputada Sandra Patricia Ceballos Polanco, integrantes del Partido Verde Ecologista de México, correspondiente a reforma a los artículos 175 y 259 en su fracción V, a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.
- IV. Mediante oficio DPL/637/2022, de fecha 26 de mayo de 2022, los CC. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, de la LX Legislatura, la iniciativa suscrita por el Diputado Héctor Magaña Lara y demás integrantes del grupo parlamentario del PRI, correspondiente a reformar los artículos 346, la fracción III y el inciso b) del artículo 348, adicionándosele también un penúltimo y último párrafo, 349, 351 en su párrafo segundo y 351 en su párrafo primero todos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

2. REUNIÓN DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS.

La Presidencia de la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales convocó a sus integrantes, así como a los de la Comisión de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, a reunión de trabajo a celebrarse a las 14:00 horas del 14 de noviembre de 2022, en la Sala de Juntas "Gral. Francisco J. Múgica", a efecto de analizar, discutir y, en su caso, dictaminar las iniciativas que nos ocupan.

Es por ello que las y los integrantes de las Comisiones que dictaminamos, procedemos a realizar el siguiente:

ANÁLISIS DE LAS INICIATIVAS

I.- Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por la Diputada Patricia Ceballos Polanco y el Diputado Roberto Chapula de la Mora, integrantes del Partido Verde Ecologista de México, correspondiente a reformar los artículos 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su parte expositiva dispone que:

En la actualidad existe en los municipios de nuestro estado, fraccionamientos o colonias, que no reciben adecuados servicios públicos por no estar municipalizados. Esto obedece a distintos motivos, uno de ellos es que el urbanizador o promovente ha dejado de cumplir con su responsabilidad por ausencia, muerte o simplemente desinterés. Situación que en variados casos prevalece durante muchos años desde la urbanización del asentamiento humano.

Lo mencionado, se ha convertido en un problema social, pues quienes habitan esos fraccionamientos o colonias, se quedan en estado de indefensión, por la ausencia del promotor o urbanizador. Y como la ley señala que la municipalización operará una vez que se tenga edificados el cincuenta por ciento más uno del total de lotes del asentamiento humano, en su defecto, esta se complejiza y se vuelve una afectación a los derechos de los habitantes que ya se encuentran viviendo en tales asentamientos.

Entonces, en función de que, si un asentamiento urbano no se encuentra entregado al Ayuntamiento por su desarrollador para municipalización con los requisitos que marca la ley, los vecinos no gozan de los beneficios de los servicios públicos que debe brindar el ente responsable de los mismos, lo que se vuelve un tema de desentendimiento por ambas partes. Y sorprende que aun cuando los habitantes de los fraccionamiento o colonias en comentó, pagan predial al municipio y DAP al CFE, por ejemplo, no cuentan con los servicios públicos a que tienen derecho.

Por todo esto es necesario, brindar a la sociedad colimense que paga sus obligaciones una mejora en su calidad vida, y con esta reforma se busca, que se refleje esa contraprestación de la ciudadanía, dado que, ante la ausencia del desarrollador, la ciudadanía resulta perjudicada; sin que el propio Ayuntamiento pueda intervenir porque el actual marco normativo no se lo permite.

Siendo el municipio, a través de su Ayuntamiento y a la vez de su Cabildo, el obligado a procurar que la ciudadanía cuente con los servicios públicos suficientes, es necesario que éste cuente con los mecanismos administrativos necesarios para autorizar la municipalización ante condiciones no previstas, de fraccionamientos o colonias desentendidas por sus desarrolladores, esto sin detrimento de las acciones legales a que tales actores sean acreedores.

Se debe entender que la municipalización es el acto formal en que se realiza el traslado de responsabilidades del promovente y/o urbanizador al Ayuntamiento respectivo, de la prestación de los servicios urbanos a los bienes inmuebles, equipamiento e instalaciones públicas de una urbanización incorporada al sistema municipal. Que cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes.

La presente iniciativa pretende aclarar a que se refiere la MUNICIPALIZACIÓN en el marco normativo para el estado de Colima, por lo cual es pertinente señalar que la autoridad competente para dicha conceptualización es quien lleva acabo la acción, es decir, el Ayuntamiento. Po lo tanto, al contratarse en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima la posibilidad de que la MUNICIPALIZACIÓN sea un acto de responsabilidad del Ayuntamiento para con la sociedad, es de relevancia su adecuación normativa a las condiciones en que hoy se vive.

La iniciativa implica la modificación del Capítulo VII, De La municipalización, del artículo 346 al 352 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima adecuando la conceptualización de la municipalización y los mecanismos de intervención del Ayuntamiento antes las situaciones explicadas.

II.- Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por el Diputado Francisco Rubén Romo Ochoa, integrante del grupo parlamentario de MORENA, correspondiente a expedir una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en su parte expositiva dispone que:

Con fecha 28 de noviembre del 2016, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, se expide la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual conforme su artículo 1º tiene por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, 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. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población; y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

En ese contexto, el artículo TERCERO TRANSITORIO del Decreto en mención, señala a la letra lo siguiente:

“TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.”

Lo anterior nos indica que el término establecido para legislar en la materia nos ha rebasado, puesto que la legislación local debió armonizarse antes del 29 de noviembre del 2017, que, si bien se han hecho una serie de reformas a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en las legislaturas que preceden, no es suficiente para armonizar plenamente con la Ley General.

En ese orden de ideas y, derivado de las necesidades de los sectores público, social y privado, se llevaron a cabo diversos trabajos en coordinación con Ayuntamientos del Estado y la entonces Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano, con el objetivo de elaborar un proyecto de Ley que vea por el derecho a la ciudad y la movilidad, que incluya el disfrute de la ciudad, sus servicios y equipamientos, y que tenga, sobre todo, una visión para beneficio de los grupos poblacionales más desfavorecidos.

Como resultado de estos trabajos, se resalta la importancia de regular la coordinación entre el Poder Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos, de que se definan en todos los casos sus atribuciones, así como asegurar los recursos para su adecuada operación.

En cuanto a la participación ciudadana resulta fundamental generar espacios formales, ordenados en todas las etapas de la planeación, diseño, ejecución, monitoreo y evaluación de las políticas y proyectos urbanos. Esto resulta esencial para que las decisiones y acciones que se lleven a cabo sean acordes con las condiciones y contextos en que se viven.

También se señaló que el nuevo proyecto de ley debía regular y promover la recuperación, conservación y preservación del patrimonio urbano arquitectónico, y la protección de la fisonomía urbana característica de los Centros de Población en el Estado; establecer normas generales para la construcción, desarrollo, ampliación, remodelación y revitalización de inmuebles, así como de obras de equipamiento, espacio público e infraestructura, entre otros.

Fue a partir de estos trabajos colaborativos que se construyó la presente iniciativa, incluyendo todos esos aspectos y necesidades, con la finalidad armonizar el marco legal local.

III.- Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por el Diputado David Lorenzo Grajales Pérez y Diputada Sandra Patricia Ceballos Polanco, integrantes del Partido Verde Ecologista de México, correspondiente a reforma a los artículos 175 y 259 en su fracción V, a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su parte expositiva dispone que:

El medio ambiente provee el entorno necesario para la vida humana, flora y fauna. Los recursos naturales, son patrimonio de la nación, y constituyen los elementos materiales necesarios para satisfacer nuestros requerimientos de alimentación, vestido, vivienda, energía y demás productos de la población, pero también debe de garantizar el bienestar de las generaciones futuras.

Estamos tomando prestado hoy lo que pertenece a los jóvenes y niños y que deberán también tener lo necesario para su bienestar. Con ello, el fin del Estado es proveer el bien común, es decir el bienestar general. Es pues, uno de los ejes rectores la de proteger, fortalecer y subsistir al medio ambiente, como el entorno esencial de la vida y los recursos naturales que satisfacen las necesidades vitales de todos los habitantes del Estado de Colima.

La importancia de conservar, ejercer el cuidado y subsistencia del medio ambiente, reside en la propia importancia del medio ambiente, ya que todos vivimos en él. Por tanto, si queremos asegurar nuestra propia supervivencia y bienestar y del resto de seres vivos en nuestra entidad federativa, debemos preocuparnos por su cuidado y manutención.

Hoy se tienen estudios y datos recogidos por la comunidad científica, donde nos dan a conocer una evidencia clara del deterioro que viene sufriendo el medio ambiente, por lo que, revertir esta situación se ha convertido en algo esencial. El primer paso es comprender y ser conscientes como personas del problema. Una de las herramientas más útiles para crear conciencia consiste en la educación ambiental, esta es impartida a los más pequeños en los colegios y a los más mayores a través de los medios de comunicación, a fin de involucrar a todos los seres humanos.

Comprender esta última idea también es importante, puesto que es un error común pensar que la conservación del medio ambiente es tarea de aquellas personas que han estudiado o se dedican profesionalmente a esta rama cuando, en realidad, se trata de una tarea que nos atañe a todos. Porque todos vivimos en el mismo planeta, la Tierra, y por lo tanto, es responsabilidad de todos cuidar de éste.

En los últimos años el sistema de acción privado, dentro de las obras de urbanización y edificación que se realizan para usos determinados, no promueven ni garantizan el cuidado y subsistencia del medio ambiente. Con ello algunas compañías en Colima, no han tenido la suficiente sensibilidad considerable, sobre la importancia que tienen los asuntos medioambientales, que deja a veces de ocupar un lugar prioritario dentro de su agenda.

Desde esta perspectiva, la actividad humana siempre ha tenido un impacto sobre la naturaleza ya que siempre han existido fenómenos naturales que han afectado a la vida de las poblaciones del planeta. Hoy nos encontramos con el fenómeno del cambio climático y donde algunas empresas no intensifican mecanismos para abolir el deterioro y la falta de mantenimiento de sus jardinerías, árboles y plantas que tienen al interior de sus estacionamientos, como grandes firmas instaladas dentro del desarrollo urbano estatal, originando su deterioro y que requiere la intervención de estas compañías para ejercer el cuidado de los componentes del paisaje urbano al interior de estas mismas, como el arbolado, la jardinería y mobiliario urbano.

Aunado a la gran preocupación que se tiene, por el aumento ante las evidencias científicas y empíricas de los cambios que se están produciendo en el medio natural, cuyo efecto perjudicial e irreversible hace peligrar el bienestar de las personas. Como lo mencionamos anteriormente, uno de los asuntos que mayor peso ha cobrado dentro de la agenda ambiental es la lucha contra el cambio climático.

El cambio climático hace referencia a la variación global del clima de la Tierra. Se debe tanto a causas naturales como a la acción del hombre, ya que su origen está en la acumulación de gases efecto invernadero (GEI) en la atmósfera terrestre y la retención del calor del Sol, que tiende a secar los árboles y con ello disminuir el oxígeno que generan estos mismos para la supervivencia humana.

Como representantes populares, y que lo hemos asentado dentro de nuestra agenda legislativa en esta Sexagésima Legislatura, tenemos como propósito fundamental la promoción de un desarrollo sustentable y la defensa del derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano, seguro y justo en armonía con nuestra naturaleza, que garantice a su vez las mejores condiciones del bienestar humano, económico, político y social en favor de la colectividad colimense.

En ese contexto, como Legisladores del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, tenemos el firme compromiso de impulsar reformas a nuestro marco normativo, que permitan cumplir con el propósito indicado; mediante reformas y adiciones legislativas que desde luego trasciendan en el derecho al

medio ambiente sano, teniendo un carácter amplio que englobe todos los aspectos de la vida en sociedad, y que como legisladores, estamos obligados a promover si queremos que nuestra entidad federativa, siga siendo uno de los mejores lugares para vivir en la república mexicana.

Entonces el objeto de la presente Iniciativa con proyecto de decreto, es que las empresas asentadas en nuestra entidad federativa dentro de los diez Municipios, en su edificación de obras de urbanización que se realicen para usos determinados, por parte de cualquier propietario, empresa o promotor inmobiliario asociado, en dichas obras de urbanización deberán promover y garantizar el cuidado y la subsistencia del medio ambiente.

Asimismo, las acciones materiales que ejerzan las compañías localmente en sus obras de urbanización, deberán en cuidar y fortalecer, los componentes del paisaje urbano al interior de sus empresas, como el arbolado dándose el mantenimiento en la jardinería y mobiliario urbano, para que con ello no se sequen los árboles ni las jardinerías mismas que comprenden al interior de sus estacionamientos, coadyuvando a la sensibilización, fortalecimiento y la subsistencia del medio ambiente.

Si estas corporaciones empresariales en nuestra entidad federativa, ejercen la subsistencia, manutención y fortalecen los componentes del paisaje urbano al interior de sus empresas, dándose el mantenimiento en su arbolado, jardinería y mobiliario urbano, estos recursos naturales nunca se secarán y el ecosistema al interior de los estacionamientos de estas corporaciones empresariales se garantizarán y se enarbolará su cuidado.

IV.- Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por el Diputado Héctor Magaña Lara y demás integrantes del grupo parlamentario del PRI, correspondiente a reformar los artículos 346, la fracción III y el inciso b) del artículo 348, adicionándosele también un penúltimo y último párrafo, 349, 351 en su párrafo segundo y 351 en su párrafo primero todos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, en su parte expositiva dispone que:

Uno de los principales fines y obligaciones de los Municipios para con sus habitantes es brindar servicios públicos de calidad que sean eficientes y acordes a sus necesidades. Para ello los gobernados cada año cubren las contribuciones municipales correspondientes a fin de que dichos entes tengan la suficiencia presupuestaria necesaria para cumplir con ese objetivo.

En los recorridos que el de la voz hace por las colonias de Villa de Álvarez, no han sido pocas las voces que han centrado su atención en algunas carencias relacionadas con la prestación de servicios públicos, tales como la recolección de basura, el alumbrado público y el mantenimiento a las áreas verdes o jardines por mencionar algunos. Sin embargo, las autoridades municipales en algunos casos se ven impedidas a prestar los servicios derivado de que esas colonias aún no se encuentran debidamente municipalizadas porque los urbanizadores o promotores de dichos fraccionamientos por diversas razones no han concluido con dicha obligación, incluso existen casos como el de los fraccionamientos Tulipanes y Hacienda del Nogal, en que según sabemos. Los fraccionadores no pueden ser localizados presumiéndose que han abandonado esas obras.

Con independencia de lo anterior, es importante señalar que los menos culpables de estas situaciones son los propios vecinos quienes de forma mayoritaria cumplen con sus obligaciones de pagar el predial anualmente además de diversas obligaciones tributarias relacionadas con sus viviendas incluso algunos aportan de manera personal al cuidado y conservación de las áreas de cesión.

Cabe señalar que la Ley de Asentamientos en su artículo 348 señala cuales son los requisitos que se deben cumplir para la incorporación municipal, siendo estos:

ARTÍCULO 348.- *El urbanizador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:*

I.- Esté acordada la incorporación municipal;

II.- Se esté pagando el impuesto predial en forma individual por lote o fincas; y

III.- Esté edificada cuando menos el cincuenta por ciento más uno de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.

Por lo anterior se considera conveniente realizar cambios en la legislación de la materia, a fin de dotar a los ayuntamientos de las herramientas necesarias para que en los casos en los que los promotores o urbanizadores sea por negligencia, dolo o cualquier otra causa, no concluyan con los trámites de municipalización, los ayuntamientos puedan llevarla a cabo de manera directa sin perjuicio de las sanciones

administrativas o penales que se hagan valer en contra de los promotores, desarrollares o urbanizadores responsables.

En el mismo sentido se propone reformar el porcentaje de requerido en el suelo edificado para llevar a cabo la municipalización para reducirlo al 35% (treinta y cinco por ciento), pues consideramos que así los habitantes de esos desarrollos accederían de manera más pronta a los servicios públicos municipales, lo que sería un incentivo para aquellos promotores cumplidos y una ventaja al Ayuntamiento en caso de que se opte por la municipalización directa.

Para llevar a cabo la municipalización directa se propone que previo a ella, se emita un dictamen técnico por las áreas competentes en el desarrollo urbano municipal a fin de que determinen su viabilidad puntualizándose los motivos por los cuales los principales actores en el desarrollo del suelo urbanizado, como lo son los promotores o urbanizadores, no cumplieron con sus obligaciones, dicho documento deberá determinar si se están pagando el impuesto predial sobre los lotes materia de dicho trámite y si se encuentra edificado en por lo menos el treinta y cinco por ciento de la etapa correspondiente, así como agotado el procedimiento jurídico-administrativo para hacer válidas las garantías que la propia Ley de Asentamientos exige para un proceso de ese tipo.

Es necesario precisar que esta reforma bajo ninguna circunstancia pretende liberar a los principales responsables de sus obligaciones de municipalizar, pues aunado a lo anterior también se propone adicionar un artículo al Título Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos denominado "El Procedimiento Administrativo", en particular al Capítulo I denominado "De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones", a fin de que dichas conductas se puedan tipificar y en consecuencia se determinen las sanciones a que hace referencia el artículo 392 de la citada Ley, misma que pueden ir desde una multa, la revocación de licencias, permisos o constancias otorgadas, hasta la prohibición de realizar determinados actos u obras.

V.- Leídas y analizadas las iniciativas con proyecto de Decreto en comento, las Diputadas y Diputados que integramos las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, sesionamos a efecto de realizar el Dictamen correspondiente, con fundamento en los artículos 74 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- DE LA COMPETENCIA DE LAS COMISIONES DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.

Con fundamento en los artículos 70 y 71 fracciones II y XI, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, 65 fracciones II y 76 fracciones I y VII, del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Colima, estas Comisiones legislativas son competentes para conocer y dictaminar, de cualquier reforma a leyes ordinarias del Estado, como son las de materia de Asentamientos Humanos.

SEGUNDO.- DEL OBJETO DE LAS INICIATIVAS.

Establecida la competencia de estas Comisiones Dictaminadoras, procedemos a realizar el estudio exhaustivo de las propuestas legislativas, para tal efecto, es necesario observar por separado cada propuesta, por lo que, la metodología de análisis que se realiza, será partiendo de las iniciativas de reforma y por último la nueva Ley que se propone en esta materia, esto bajo el principio de observar las propuestas que deben trascender a la nueva legislación, partiendo de la obligación de legislar según lo ordenado por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Partiendo de la siguiente manera:

A) La iniciativa anunciada en la fracción I del apartado "PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS" de los antecedentes de este instrumento, que proponen reformar los artículos 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima tiene por objeto redefinir el concepto de Municipalización con el objeto de trasladar la obligación y responsabilidad de prestación de servicios públicos al Ayuntamiento bajo supuestos enmarcados en su propuesta con el arábigo 348 que a la letra dice:

Artículo 348.- El urbanizador o promovente solicitará al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:

I.- Esta acordada la incorporación municipal;

II.- Se esté pagando el impuesto predial en forma individual por lote o fincas; y

III.- Esté edificada o se hayan trasladado la propiedad a particulares individuales de cuando menos el cincuenta por ciento más uno de los lotes de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.

En ausencia de la solicitud por parte del promovente y/o urbanizador respectivo a este acto, el Ayuntamiento podrá municipalizar directamente una urbanización cuando se hayan cumplido los requisitos I y II de este artículo y se demuestre el interés de los propietarios y/o vecinos de al menos el cincuenta por ciento más uno de los lotes de dicha urbanización. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones a que sean acreedores el promovente y/o urbanizador.

...

Definida su objeto y alcance, estas Comisiones Dictaminadoras advertimos un impacto negativo con la reforma, pues esta traslada la obligación de un desarrollador al Ayuntamiento, bajo la premisa de desinterés o ausencia de este, lo que sin lugar a dudas, provocaría una serie de actos irregulares de los urbanizadores en el desarrollo inmobiliario, al dejar sus proyectos inconclusos, con la salvedad de que por el transcurso del tiempo los Ayuntamientos de la Entidad se harán cargo de los servicios municipales en esos predios irregulares, lo anterior es así, pues los iniciadores parten bajo el sustento de su primer párrafo de exposición de motivos que dice:

*En la actualidad existe en los municipios de nuestro estado, fraccionamientos o colonias, que no reciben adecuados servicios públicos por no estar municipalizados. Esto obedece a distintos motivos, uno de ellos es que **el urbanizador o promovente ha dejado de cumplir con su responsabilidad por ausencia, muerte o simplemente desinterés.** Situación que en variados casos prevalece durante muchos años desde la urbanización del asentamiento humano.*

En ese tenor, arribamos que la propuesta en estudio resulta inviable, esto al romper con la cadena de procedimientos de urbanización y municipalización, dado a que su propia naturaleza define claramente que el desarrollador tiene la plena obligación de que en tanto no este municipalizado el predio, ellos proporcionarán los servicios públicos, pues en estos se encuentra entregar el desarrollo con todo el equipamiento urbano, a efecto de que el Ayuntamiento al recibirlo cuente con la infraestructura básica para proporcionar los servicios públicos.

Además de lo anterior, la propuesta rompe con la armonía y mandato de la legislación federal, esto al ir en contra de lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que a la letra dice:

Artículo 57. La legislación local en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población, en favor de las entidades federativas, de los municipios y de las Demarcaciones Territoriales en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura.

Asimismo se deberá establecer la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

En ese tenor, desde este momento se resuelve como inviable la propuesta enmarcada como fracción I del apartado "Presentación y Turno de las Iniciativas" de los Antecedentes del presente Dictamen.

B) La iniciativa anunciada en la fracción **III** del apartado “PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS” de los antecedentes de este instrumento, que proponen reformar los artículos 175 y 259 en su fracción V, a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Tiene por objeto garantizar la preservación del medio ambiente desde la planeación urbana a fin de que la ejecución de las obras de construcción cuenten desde su origen con los elementos necesarios para considerarlas como sustentables y de esta forma aspirar a una mejor calidad de vida, esto al proponer lo siguiente:

ARTÍCULO 175.- *El sistema de acción privada, comprende las obras de urbanización y edificación que se realicen para usos determinados, por parte de cualquier propietario, **empresa** o promotor inmobiliario asociado, donde en dichas obras de urbanización promoverán y garantizarán el cuidado y subsistencia del medio ambiente.*

ARTÍCULO 259.- *Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:*

I a IV. ...

V. Los componentes del paisaje urbano al interior de las empresas, como el arbolado donde se mantendrá su mantenimiento en la jardinería y mobiliario urbano; y

VI.-...

En este sentido, la propuesta tiende a fortalecer el derecho humano a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de la persona, así como la garantía del Estado de respeto al mismo, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que tiene como objetivo que todo habitante del país cuente con una mejor calidad de vida, en la que de manera sustentable pueda disfrutar del desarrollo urbano en conjunto con el medio ambiente y que con ello goce de bienestar.

De igual forma, en la misma base constitucional se establece que el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque, esto es, se prevé la sanción a quien en detrimento del medio ambiente y de la sociedad genere daños ambientales. En consecuencia todas las personas somos responsables del cuidado del medio ambiente, independientemente de las actividades personales, profesionales, industriales o de cualquier naturaleza que desarrollamos diariamente.

En ese contexto, es que los iniciadores proponen que aquellas personas físicas o morales que se dediquen a la generación de obra de construcción y aquellas empresas que cuenten con espacios con naturaleza, respeten desde sus respectivos ámbitos de competencia, el equilibrio ecológico, de manera tal que contemos con ciudades armónicas con el desarrollo y el medio ambiente.

Ante ello, y bajo el sustento Constitucional invocado es que estas Comisiones Dictaminadoras resolvemos como viable la propuesta que se estudia en este apartado, vendiendo trascender a la nueva legislación de la materia.

C) La iniciativa anunciada en la fracción **IV** del apartado “PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS” de los antecedentes de este instrumento, que propone reformar los artículos 346, la fracción III y el inciso b) del artículo 348, adicionándosele también un penúltimo y último párrafo, 349, 351 en su párrafo segundo y 351 en su párrafo primero todos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Tiene por objeto disminuir el porcentaje por el cual el urbanizador o promovente pueda solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización del 50% que está actualmente vigente, al 35%, así como también instituye la figura de omisión de obligaciones del desarrollador u urbanizador para concluir con el proceso de municipalización y esta sea trasladada a los Ayuntamientos afecto de que estos concluyan con dicho procedimiento, como lo señala en sus arábigos 348 y 349 de su propuesta que a la letra dice:

ARTÍCULO 348.- *El urbanizador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:*

I...

II...

*III.- Esté edificada cuando menos el **treinta y cinco** por ciento de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.*

...

...

a) ...

b) Las obras de edificación se encuentren terminadas cuando menos al **35 por ciento**.

El Ayuntamiento podrá municipalizar una urbanización de manera directa cuando el urbanizador o promovente sea omiso en cumplir con las condiciones a que hace referencia tanto el presente artículo así como el subsecuente, ya sea por estar ilocalizable o bien, por abandonar las correspondientes obras de urbanización y edificación. Para ello, se deben acreditar los supuestos establecidos en las fracciones I, II y III de este artículo, para lo cual, la Dependencia Municipal emitirá un dictamen técnico que determine la viabilidad de dicho trámite y las causas por las cuales el urbanizador o promotor no puede llevarlas a cabo, así como el uso de las garantías establecidas en la propia Ley.

...

ARTÍCULO 349.- El urbanizador o promovente solicitará al Ayuntamiento correspondiente la municipalización del mismo, acompañando a dicha solicitud un padrón de adquirentes, con nombre, domicilio y clave catastral. **En caso de ser omiso con dicha solicitud y a consideración del propio Ayuntamiento, se podrá realizar la municipalización directa siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo anterior.**

Como se observa, la propuesta que se estudia guarda estrecha similitud con la iniciativa que fue desarrollada en el apartado A de este considerando, por lo que, bajo esa congruencia las Comisiones Dictaminadoras advertimos un impacto negativo con la reforma, pues esta traslada la obligación de un desarrollador al Ayuntamiento, bajo la premisa de omisión de este, y de bajar el porcentaje requerido como mínimo para la municipalización, lo que sin lugar a dudas, provocaría una serie de actos irregulares de los urbanizadores en el desarrollo inmobiliario, al dejar sus proyectos inconclusos, o de solo regularizar un 35% de su proyecto, con la salvedad de que por el transcurso del tiempo los Ayuntamientos de la Entidad se harán cargo de los servicios municipales en esos predios irregulares, lo anterior es así, pues los iniciadores parten bajo el sustento de su sexto párrafo de exposición de motivos que dice:

*Por lo anterior se considera conveniente realizar cambios en la legislación de la materia, a fin de dotar a los ayuntamientos de las herramientas necesarias para que **en los casos en los que los promotores o urbanizadores sea por negligencia, dolo o cualquier otra causa, no concluyan con los trámites de municipalización, los ayuntamientos puedan llevarla a cabo de manera directa sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que se hagan valer en contra de los promotores, desarrollares o urbanizadores responsables.***

En ese tenor, arribamos nuevamente a que la propuesta en estudio resulta inviable, pues se rompe con la cadena de procedimientos de urbanización y municipalización, dado a que su propia naturaleza define claramente que el desarrollador tiene la plena obligación de que en tanto no esté municipalizado el predio, ellos proporcionarán los servicios públicos, pues en estos se encuentra entregar el desarrollo con todo el equipamiento urbano, a efecto de que el Ayuntamiento al recibirlo cuente con la infraestructura básica para proporcionar los servicios públicos. Lo que al final resulta idóneo pues los desarrolladores lucran al comercializar sus desarrollos inmobiliarios, teniendo ello, la carga de ese equipamiento urbano, pues el costo de cada lote conlleva un porcentaje de esos equipamientos.

Además de lo anterior, la propuesta rompe con la armonía y mandato de la legislación federal, esto al ir en contra de lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que a la letra dice:

Artículo 57. La legislación local en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población, en favor de las entidades federativas, de los municipios y de las Demarcaciones Territoriales en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura.

Asimismo se deberá establecer la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

En ese tenor, desde este momento se resuelve como inviable la propuesta enmarcada como fracción IV del apartado "Presentación y Turno de las Iniciativas" de los Antecedentes del presente Dictamen.

D) La iniciativa anunciada en la fracción II del apartado "PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS" de los antecedentes de este instrumento, que propone expedir una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Colima, tiene por objeto esencial el dar cumplimiento el artículo TERCERO TRANSITORIO de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que señala a la letra lo siguiente:

"TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento."

En ese tenor la exposición de motivos se sustenta con la necesidad de tener un marco normativo actualizado, bajo la premisa que dice:

En ese orden de ideas y, derivado de las necesidades de los sectores público, social y privado, se llevaron a cabo diversos trabajos en coordinación con Ayuntamientos del Estado y la entonces Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, con el objetivo de elaborar un proyecto de Ley que vea por el derecho a la ciudad y la movilidad, que incluya el disfrute de la ciudad, sus servicios y equipamientos, y que tenga, sobre todo, una visión para beneficio de los grupos poblacionales más desfavorecidos.

Como resultado de estos trabajos, se resalta la importancia de regular la coordinación entre el Poder Ejecutivo Estatal y los Ayuntamientos, de que se definan en todos los casos sus atribuciones, así como asegurar los recursos para su adecuada operación.

En cuanto a la participación ciudadana resulta fundamental generar espacios formales, ordenados en todas las etapas de la planeación, diseño, ejecución, monitoreo y evaluación de las políticas y proyectos urbanos. Esto resulta esencial para que las decisiones y acciones que se lleven a cabo sean acordes con las condiciones y contextos en que se viven.

También se señaló que el nuevo proyecto de ley debía regular y promover la recuperación, conservación y preservación del patrimonio urbano arquitectónico, y la protección de la fisonomía urbana característica de los Centros de Población en el Estado; establecer normas generales para la construcción, desarrollo, ampliación, remodelación y revitalización de inmuebles, así como de obras de equipamiento, espacio público e infraestructura, entre otros.

Proponiendo que la nueva legislación en esta materia cuente con 13 Títulos que son integrados de la siguiente manera:

Título Primero de DISPOSICIONES GENERALES que comprende:

- CAPÍTULO I DEL OBJETO DE LA LEY;
- CAPÍTULO II PRINCIPIOS DE LA LEY;
- CAPÍTULO III CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA;
- CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY.

Título Segundo DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, que comprende:

- CAPÍTULO I CONCURRENCIA;
- CAPÍTULO II ATRIBUCIONES Y COMPETENCIAS;
- CAPÍTULO III ATRIBUCIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO;

- CAPÍTULO IV ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO DEL ESTADO;
- CAPÍTULO V ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA;
- CAPÍTULO VI ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS;
- CAPÍTULO VII ATRIBUCIONES DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL;
- CAPÍTULO VIII DESARROLLO INSTITUCIONAL;
- CAPÍTULO IX AUTORIDADES AUXILIARES.

Título Tercero de INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA, que lo integra:

- CAPÍTULO I PARTICIPACIÓN CIUDADANA;
- CAPÍTULO II DENUNCIA CIUDADANA;
- CAPÍTULO III ORGANISMOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL;
- CAPÍTULO IV DEL CONSEJO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE Y DESARROLLO URBANO;
- CAPÍTULO V CONSEJOS METROPOLITANOS;
- CAPÍTULO VI CONSEJOS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE Y DESARROLLO URBANO;
- CAPÍTULO VII INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN VECINAL;
- CAPÍTULO VIII ASOCIACIONES O PATRONATOS;
- CAPÍTULO IX OBSERVATORIOS CIUDADANOS;
- CAPÍTULO X INFORMACIÓN PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS;
- CAPÍTULO XI SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANO.

Título Cuarto DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO, que lo integra:

- CAPÍTULO I SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL;
- CAPÍTULO II PROGRAMA ESTATAL;
- CAPÍTULO III PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO REGIONAL;
- CAPÍTULO IV PROGRAMA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO METROPOLITANO;
- CAPÍTULO V PROGRAMAS MUNICIPALES;
- CAPÍTULO VI PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN;
- CAPÍTULO VII PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO;
- CAPÍTULO VIII PROGRAMAS SECTORIALES;
- CAPÍTULO IX ADMINISTRACIÓN DE LA PLANEACIÓN;
- CAPÍTULO X ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO.

Título Quinto DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA, que lo compone:

- CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES;
- CAPÍTULO II DE LAS ZONAS METROPOLITANAS O LAS CONURBACIONES;
- CAPÍTULO III INSTANCIAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA;
- CAPÍTULO IV COMISIÓN EJECUTIVA METROPOLITANA;
- CAPÍTULO V CONSEJO CONSULTIVO METROPOLITANO;

- CAPÍTULO VI CONSEJO DE COORDINACION METROPOLITANA;
- CAPÍTULO VII INSTITUTO METROPOLITANO;
- CAPÍTULO VIII ORGANISMOS O INSTANCIAS QUE PERMITAN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS METROPOLITANOS;
- CAPÍTULO IX CONVENIOS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA.

Título Sexto denominado DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN, integrado por:

- CAPÍTULO I REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN;
- CAPÍTULO II DE LA FUNDACIÓN;
- CAPÍTULO III DE LA CONSERVACIÓN;
- CAPÍTULO IV DEL MEJORAMIENTO;
- CAPÍTULO V DE LA CONSOLIDACIÓN;
- CAPÍTULO VI DEL CRECIMIENTO;
- CAPÍTULO VII DE LA ZONIFICACIÓN;
- CAPÍTULO VIII DEL DICTAMEN DE VOCACIÓN DEL SUELO;
- CAPÍTULO IX DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA;
- CAPÍTULO X DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS, CONTINGENCIAS Y DESASTRES;
- CAPÍTULO XI DEL ESPACIO PÚBLICO;
- CAPÍTULO XII MOVILIDAD.

Título Séptimo nombrado DE LAS RESERVAS TERRITORIALES que lo integra:

- CAPÍTULO I PROGRAMA ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES;
- CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN TERRITORIAL.

Título Octavo denominado DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO que lo compone:

- CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES;
- CAPÍTULO II DE LA URBANIZACIÓN;
- CAPÍTULO III DEL PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA;
- CAPÍTULO IV DEL PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN;
- CAPÍTULO V MODALIDADES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- CAPÍTULO VI DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN;
- CAPÍTULO VII DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- CAPÍTULO VIII PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD INMOBILIARIA;
- CAPÍTULO IX OBLIGACIONES DE LOS URBANIZADORES;
- CAPÍTULO X INCORPORACIÓN MUNICIPAL;
- CAPÍTULO XI DEL ACTO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES;
- CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES;
- CAPÍTULO XIII FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES DE PREDIOS;

- CAPÍTULO XIV EDIFICACIONES;
- CAPÍTULO XV DEL CERTIFICADO DE OCUPACIÓN DE OBRA;
- CAPÍTULO XVI DEL REGLAMENTO MUNICIPAL EN MATERIA DE EDIFICACIONES.

Título Noveno denominado DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO que lo compone:

- CAPÍTULO ÚNICO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.

Título Décimo nombrado SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO integrado por:

- CAPÍTULO I MODALIDADES DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN;
- CAPÍTULO II SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADA;
- CAPÍTULO III SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONCERTACIÓN;
- CAPÍTULO IV SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS;
- CAPÍTULO V SISTEMA DE ACTUACIÓN PÚBLICA;
- CAPÍTULO VI SISTEMA DE ACTUACIÓN PÚBLICO PRIVADA.

Título Onceavo denominado INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO que lo compone:

- CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO;
- CAPÍTULO II INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO;
- CAPÍTULO III ANUNCIO DE PROYECTO Y AVALÚOS DE REFERENCIA;
- CAPÍTULO IV POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA;
- CAPÍTULO V POLÍGONOS DE DESARROLLO Y EDIFICACIÓN PRIORITARIA;
- CAPÍTULO VI REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS;
- CAPÍTULO VII REGULACIÓN DE LA EXPANSIÓN URBANA;
- CAPÍTULO VIII TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO;
- CAPÍTULO IX VENTA DE DERECHOS DE DESARROLLO PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN EN LA CIUDAD INTERIOR.

Título Doceavo nombrado DE LA FUNCIÓN PERICIAL integrado por:

- CAPÍTULO ÚNICO MODALIDAD DE ACTUACIÓN Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN PERICIAL.

Título Treceavo denominado DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO que lo compone:

- CAPÍTULO I MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES;
- CAPÍTULO II RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

Que integran la Ley específica un total suman 391 artículo, así como 14 artículos Transitorios.

En ese tenor, no se omite mencionar que el proyecto que se analiza, emana de diversos trabajos no solo de esta Legislatura, sino que también fueron con motivo a la continuidad de lo desarrollado por la Quincuagésima Novena Legislatura, como bien se menciona en la exposición de motivos al referir lo siguiente:

En ese orden de ideas y, derivado de las necesidades de los sectores público, social y privado, se llevaron a cabo diversos trabajos en coordinación con Ayuntamientos del Estado y la entonces Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, con el objetivo de elaborar un proyecto de Ley que vea por el derecho a la ciudad y la movilidad, que incluya el disfrute de la ciudad, sus servicios y equipamientos, y que tenga, sobre todo, una visión para beneficio de los grupos poblacionales más desfavorecidos.

Es por todo lo antes expuesto que estas Comisiones Legislativas vemos pertinente la viabilidad de la nueva legislación en materia de Asentamientos Humanos, pues su texto viene actualizar y ajustar los nuevos ordenamientos federales a nuestra

Entidad Federativa que ayudará a tener Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

TERCERO.- DEL ANÁLISIS CONSTITUCIONAL, CONVENCIONAL Y DE LEGALIDAD DE LA INICIATIVA.

Derivado del análisis de la Iniciativa que nos ocupa, estas Comisiones que Dictaminamos, arribamos a que cuenta con **Sustento Constitucional**, ya que en materia de asentamientos humanos existe disposición en la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su numeral 27 párrafo tercero**, que dice:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

En ese orden de ideas y siguiendo con el análisis de la propuesta, se observa que esta cuenta con Sustento Convencional, y para tal efecto, citamos lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25.1, que a la letra dice:

Artículo 25.1: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Ahora bien pasando al **Sustento Legal** de la reforma en análisis, estas Comisiones Dictaminadoras, invocamos lo establecido en el artículo 1 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y su correlativo Tercero Transitorio, que a la letra dicen:

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, 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. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población; y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, **en los procesos de planeación y gestión del territorio** con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

Una vez realizado el análisis de Constitucionalidad, Convencional y de Legalidad del proyecto que nos ocupa, estas Comisiones Legislativas vislumbramos la viabilidad de expedir una nueva Ley en materia de Asentamientos Humanos.

CUARTO. Una vez que se ha citado y observado la base Constitucional, Convencional y Legal de la propuesta y vislumbrada su viabilidad, estas Comisiones Dictaminadoras consideramos pertinente hacer un ajuste de redacción y técnica legislativa, por lo que se invoca la atribución consagrada en el artículo 136, del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Colima, a efecto de clarificar las condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, prioriza el derecho de las personas propiciando condiciones para garantizar a todos los habitantes sus derechos, por lo que integra un capítulo denominado "Principios de la Ley"; en donde se destacan los siguientes diez principios:

- El Derecho a la Ciudad;
- La Equidad e Inclusión;
- Función social y ambiental de la propiedad del suelo;
- Movilidad Universal;
- Participación democrática y transparencia;
- Productividad y competitividad;
- Protección y progresividad del espacio público;
- Racionalidad y coherencia;
- Resiliencia, seguridad urbana y riesgos; y
- Sustentabilidad.

Con el fin de definir la claridad de los ajustes del texto que se modifica, se genera el siguiente cuadro, que hace un resumen de las adecuaciones citadas en el presente Considerando, esto por Título, Capítulo y su propuesta:

T	C	Nombre de los títulos	Cambios
I	4	Disposiciones Generales	<ul style="list-style-type: none"> • Se incluyen los 10 principios a la Ley; • Se integra el termino de CONSOLIDACIÓN a los objetos y causas de utilidad pública; y • Cambios a los art. 12 y 13 de la anterior Ley, en 3 art. del 12 al 14 que hablan de la Nulidad de actos jurídicos, obligaciones de los fedatarios y limitaciones de registro de operaciones catastrales; • Se consideran sujetos obligados a los funcionarios investidos de fe pública quienes solo podrán autorizar escrituras de actos, contratos y convenios de los predios o acciones urbanísticas legales y, se les prohíbe expedir certificaciones de actos jurídicos que contravengan lo dispuesto en la Ley; y • Se integran nuevos y suficientes términos para las disposiciones generales de la Ley, un total de 111 términos de los cuales 75 nuevos.

II	10	De las autoridades Competentes y de la Concurrencia entre los Órdenes de Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Se habla de la concurrencia y atribuciones; • Se le dan atribuciones al IMADES, Subsecretaría de Movilidad y Los IMPLANES; • Obligación de inscribir en el IRTEC todos los Programas del Sistema Estatal de Planeación; y • Desarrollo Institucional, la profesionalización del servicio público, mejora regulatoria y la Certificación de Especialistas.
III	11	Instrumentos de Participación Democrática y Transparencia	<ul style="list-style-type: none"> • Se determina la participación ciudadana y las formas de realizarla; • Se integra la posibilidad de la Denuncia Ciudadana; • Obligaciones, responsabilidades y sanciones de los servidores públicos; • Se fusionan en uno los Consejos Estatales en materia de desarrollo urbano y ecología; • Se le da representación en los Consejos Estatal y Municipales a la Subsecretaría de Movilidad, IMADES e Instituto Metropolitano; y • Surge un capítulo de Información Pública, Transparencia y Rendición de Cuentas.
IV	10	Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> • Nuevas disposiciones del Sistema Estatal de Planeación Territorial y Urbano. Tipos de documentos y contenido de los mismos; • Surge el capítulo de administración de la planeación, Consulta Pública, publicación e Inscripción y divulgación de los documentos del sistema, Así como quienes serán las autoridades responsables y cuando procederá una modificación a los mismos; • Surge un nuevo estudio el ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO, características, contenido y evaluación; y • Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.
V	9	De la Gobernanza Metropolitana	<ul style="list-style-type: none"> • Surge e implementa la política para la Gobernanza Metropolitana; • Generalidades; • Comisión Ejecutiva, Consejo Ciudadano Metropolitano, Consejo de Coordinación Metropolitana e Instituto Metropolitano integrantes, atribuciones y funciones; y • Convenios de Coordinación Metropolitana; • Surge y expone las regulaciones de la propiedad en los centros de población como son fundación, conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento; • La determinación de las áreas no urbanizables, su transferencia de propiedad; • Determinaciones de derechos de vía; • Derecho de preferencia se amplía a demás inmuebles;
VI	12	De las Regulaciones de Propiedad en los Centros de Población	<ul style="list-style-type: none"> • Expropiación para garantizar estrategias de los POTDU a través de la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento y sus características y aplicaciones; • ZONIFICACIÓN FLEXIBLE E INCLUSIVA; • Dictamen de vocación de uso de suelo, se determina vigencia, atribución respecto a IMADES y se amplían las excepciones con nuevos usos; • Resiliencia urbana e Hídrica, determinación áreas de riesgo; • Captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales; • Espacio público uso, aprovechamiento y custodia; y • Surge capítulo expreso de movilidad.

VII	2	De las Reservas Territoriales	<ul style="list-style-type: none"> • Temporalidad y reglas de utilización; • Surge capítulo de la regularización territorial, su procedencia y restricción; • EXPROPIACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN; y • Como se determinan las áreas no aptas para el desarrollo urbano.
VIII	15	Del aprovechamiento Urbano del Suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantiene el Título; • Se modifica el termino de Programa Parcial de Urbanización por el de Proyecto de Integración Urbana; • Se modifica el contenido del PIU, para hacerse más específico; • Se integra la figura de negativa ficta y reducen y establecen tiempos de respuesta; • Con la inscripción del PIU se afecta a los fines públicos para la transmisión de propiedad; • Se establece vigencia para el PIU; • Se establece la obligatoriedad de tramitar juntos PIU y MIA previos al Proyecto Ejecutivo; • Se condiciona la incorporación anticipada; • Surgen nuevas formas de garantías para la urbanización y se establece su ejecución; • Se establecen como responsables solidarios a los peritos y supervisores municipales; • Se establecen obligaciones al supervisor municipal; • Se establece la obligatoriedad de los servidores públicos a denunciar ante las contralorías correspondientes y a los ciudadanos a la Fiscalía; • Características y contenido de las escrituras; • Se determina como requisito para la incorporación haber subsanado los impactos ambientales o medidas de mitigación previo a la incorporación; • La municipalización cambia a un acto de entrega recepción y el municipio asume la responsabilidad del fraccionamiento una vez validada el acta de entrega recepción; • Se establecen derechos y obligaciones solidarias de los adquirentes con el Ayuntamiento; • Se dan criterios técnicos para las subdivisiones o relictificaciones de predios; y • Se restringe a notarios y jueces respecto a las mismas.
IX	1	Del Patrimonio Urbano Arquitectónico	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantiene, solo cambia de lugar del título V al IX y la disposición de los art. cambia siendo el mismo contenido.
X	6	Sistemas de Actuación para el Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Surge todo el Título, aborda la clasificación, definición y créditos fiscales de cada tipo de sistema.
XI	9	Instrumentos para el Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Surge todo el Título, aborda el objeto de los instrumentos para el fomento y financiamiento del desarrollo urbano; • Polígonos de actuación concertada; • Polígonos de desarrollo y edificación prioritaria; • Reagrupamiento de Predios; • Regulación de la Expansión Urbana;

XII	1	De la Función Pericial	<ul style="list-style-type: none"> • Surge el Título; Modalidad de actuación y alcance de la función pericial. Clasificación de los peritos, atribuciones, obligaciones, sanciones; • Certificación de Especialistas; • Surge Comité Estatal de Peritos quien tendrá la atribución de resolver controversias; y • Se crea el Padrón Estatal.
XIII	2	Del Procedimiento Administrativo	<ul style="list-style-type: none"> • Se detallan las medidas de seguridad, infracciones y sanciones; • Se da determinan los responsables solidarios; • Se determina las sanciones en caso de uso de suelo ilegal; y • Sanciones a servidores públicos.

Los anteriores ajustes nacen de una serie de trabajos exhaustivos y multidisciplinarios, tanto con Desarrolladores, Ayuntamientos, Fedatarios Públicos, Cámaras Empresariales, Colegios de Arquitectos, la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad y la Sociedad en general.

Para efecto de dejar antecedente en el presente instrumento de los trabajos señalados en el párrafo anterior, se expone que fueron desarrollados 6 foros de parlamento abierto en temas de Movilidad y de Asentamientos Humanos en el recinto de esta Soberanía Popular, organizados y encabezado por la Comisión de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, que fueron inaugurados el 27 de abril del 2022 y clausurados el 08 de junio del 2022, cuyas propuestas y deliberaciones fueron turnadas a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales para los efectos de su Consideración y que en este instrumento son plasmados.

QUINTO.- CONCLUSIONES.

Finalmente, estas Comisiones Dictaminadoras resolvemos como viable expedir una nueva Ley en materia de Asentamientos Humanos denominada **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA**, con las modificaciones establecidas en el Considerando Cuarto de este instrumento, al garantizar condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente:

DECRETO No. 195

ARTÍCULO ÚNICO. Se expide la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA**, para quedar en los siguientes términos:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
OBJETO DE LA LEY**

Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ley

1. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio Estatal y tiene por objeto:

- I. Establecer las normas, los principios y las bases para armonizar la planeación y ordenación de los asentamientos humanos con el ordenamiento ecológico del territorio, 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. Fijar la concurrencia y atribuciones del Poder Ejecutivo del Estado y de los Ayuntamientos en materia de ordenamiento sustentable del territorio y desarrollo urbano, para la administración de la planeación y la regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal;

- III. Definir las normas y los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos para ordenar, planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, la seguridad y protección civil de sus habitantes, previniendo riesgos naturales y antropogénicos derivados de los asentamientos humanos, así como el fortalecimiento de la resiliencia urbana;
- IV. Definir los principios conforme a los cuales, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, tutelando el medio ambiente, haciendo prevalecer el interés general sobre el particular, garantizando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo urbano;
- V. Precisar los derechos y obligaciones de quienes promueven y desarrollan acciones de aprovechamiento de áreas, predios y fincas en concordancia con la función social y ambiental de la propiedad del suelo;
- VI. Fijar las normas a que se sujetará la regulación, autorización, ejecución, control y vigilancia de la utilización del suelo y el aprovechamiento urbano de áreas y predios de propiedad pública, privada o social;
- VII. Definir e implementar los instrumentos de participación ciudadana, propiciando los mecanismos que permitan la participación de la ciudadanía en general, los jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a la información oportuna, completa y transparente, así como a la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;
- VIII. Establecer los mecanismos de coordinación y concertación con los sectores público, social y privado para la ejecución de acciones de mejoramiento, consolidación y crecimiento urbano, la dotación de equipamiento e infraestructura urbana, la prestación de servicios públicos y la conservación, preservación y recuperación del patrimonio natural y el urbano arquitectónico;
- IX. Establecer las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales que permitan regular la oferta del suelo urbano;
- X. Desincentivar la tenencia irregular de la tierra, y en su caso, fijar las bases para la expedición de programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana conforme a lo dispuesto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, siempre y cuando se determine su viabilidad técnica, jurídica y administrativa;
- XI. Fomentar la conservación y restauración de los espacios naturales en la entidad, la protección del patrimonio natural y la gestión integral del agua, para lograr un desarrollo sustentable;
- XII. Normar y promover la recuperación, conservación y preservación del patrimonio urbano arquitectónico, así como la protección de la fisonomía urbana característica de los Centros de Población en el Estado;
- XIII. Establecer y regular las normas generales para la construcción, desarrollo, ampliación, remodelación y revitalización de inmuebles, así como de obras de equipamiento, espacio público, infraestructura y movilidad; y
- XIV. Fijar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, así como los recursos y procedimientos administrativos que permitan la aplicación de esta Ley.

Artículo 2. Derechos de las personas

1. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, y orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras.
2. Los grupos en mayor condición de desigualdad y vulnerabilidad tienen derecho a una vivienda adecuada, en la que se garantice la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; su asequibilidad, habitabilidad y accesibilidad, así como su ubicación e identidad cultural.
3. Las actividades que realicen el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, deberán regirse bajo las condiciones señaladas en los puntos anteriores.
4. Es obligación del Estado, a través de sus diferentes órdenes y niveles de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica, social y ambiental.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS DE LA LEY

Artículo 3. Principios de política pública en la materia

1. Corresponde su aplicación a las autoridades ejecutivas y su interpretación estará a cargo de las jurisdiccionales, en lo que corresponde a esta Ley, los Reglamentos que de ella emanen y Programas en la materia o sus derivados, estarán regidas por los principios siguientes:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población, el acceso a la vivienda, la infraestructura, los servicios y el equipamiento básico que asegure el desarrollo y la calidad de vida en condiciones favorables, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos en la materia, y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima;
- 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 sociales. 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 con sus preferencias, necesidades y capacidades;
- III. **Función social y ambiental de la propiedad del suelo.** Garantizar los derechos de la propiedad inmobiliaria con la intención de que sus titulares ejerzan éstos, asumiendo también las cargas y las responsabilidades específicas con el Estado y la sociedad, respetando las modalidades, derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima y en esta Ley. El interés público prevalecerá sobre el interés particular en la ocupación y aprovechamiento del territorio distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente, así como el ordenamiento sustentable del territorio de las ciudades y en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de los Impactos ambientales;
- IV. **Movilidad universal.** Promover bajo los principios constitucionales de interdependencia, indivisibilidad y progresividad, un patrón coherente de redes viales primarias y garantizar la efectiva movilidad de peatones, ciclistas y usuarios del transporte público, privilegiando las calles completas, la dosificación de los equipamientos y la accesibilidad con diseño universal, que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas de flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sostenibles y sustentables, teniendo como centro al peatón;
- V. **Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas y programas que determinan el ordenamiento sustentable del territorio y el desarrollo de las ciudades. Para lograrlo se garantizará la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos y el acceso a la información pública, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. **Productividad y competitividad.** Fortalecer la productividad y eficiencia del territorio y de las ciudades como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad, movilidad, energía y comunicaciones, así como de la creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad, maximizando la capacidad de la ciudad para atraer inversiones, generar empleo y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitando 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, convivencia, recreación, seguridad ciudadana y movilidad que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. **Racionalidad y coherencia:** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, con centralidad en el ser humano y en la sustentabilidad medioambiental, procurando la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos y evitando la dispersión de los Centros de Población, conservando las áreas de valor escénico, ambiental o productivo; protegiendo el

espacio público y el patrimonio natural, cultural, urbano y arquitectónico y garantizando la proporción adecuada entre los bienes de uso común con cubierta vegetal y las zonas urbanizadas;

- IX. **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 prohibir la ocupación de zonas de alto riesgo; y
- X. **Sustentabilidad:** Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, considerando la gestión integrada del agua, la conservación de los ecosistemas que garantice el equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, sin comprometer la capacidad de futuras generaciones, evitando rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o de valor ecológico. Fomentar el desarrollo de la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos y la vivienda, de forma que se constituyan en el eje del desarrollo, acorde a la vocación del entorno natural y atendiendo lo dispuesto en las leyes de la materia.

Artículo 4. Política Pública

1. Toda política pública en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y coordinación metropolitana, deberá observar los principios señalados en esta Ley, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

CAPÍTULO III CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 5. Interés público y beneficio social

1. 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 tendientes a ordenar sustentablemente el territorio y a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenidos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 6. Utilidad pública

1. Se declara de utilidad pública:

- I. El ordenamiento y la administración sustentable del territorio y la ejecución y cumplimiento de la Ley, el Reglamento, los Programas Estatal y Municipales como instrumentos de planeación del Sistema Estatal de Planeación Territorial y las disposiciones jurídicas que para su emisión hayan resultado aplicables;
- II. Las acciones de fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población y la implementación de sistemas de actuación para el desarrollo urbano;
- III. El establecimiento, protección, conservación, restauración y mejoramiento de bienes de uso común con cubierta vegetal, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y de recarga de los mantos acuíferos;
- IV. La protección, conservación y saneamiento de barrancas, cauces, cuerpos de agua, escurrimientos superficiales y humedales;
- V. La conservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los Centros de Población y demás asentamientos humanos;
- VI. La protección, conservación y restauración del patrimonio natural, así como de los sitios y monumentos que integran el patrimonio urbano arquitectónico del Estado;
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de destinos y para la movilidad sustentable;
- VIII. La gestión, financiamiento y ejecución de obras de equipamiento, infraestructura, servicios urbanos, conurbados y metropolitanos, así como las destinadas a la movilidad sustentable;
- IX. La conducción de los procesos urbanos y la intervención en sus lógicas de funcionamiento con el objeto de propiciar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios que genera el desarrollo urbano;
- X. La constitución y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la construcción de vivienda económica, inclusiva y de objetivo social;

- XI. La regularización territorial y la expropiación de bienes de propiedad privada para el cumplimiento de los objetivos de desarrollo urbano;
- XII. La prevención de riesgos y contingencias ambientales, la atención de situaciones de emergencia, así como las acciones de mitigación y adaptación al cambio climático y fenómenos naturales;
- XIII. 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;
- XIV. La expropiación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los Programas, conforme a su Proyecto de Integración Urbana; y
- XV. La planeación, programación y ejecución de Programas que propicien y fortalezcan la resiliencia.

Artículo 7. Ordenamiento territorial

1. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano tenderá a mejorar la calidad de vida de la población, mediante:
 - I. La prevalencia del interés general sobre el particular, y el aprovechamiento en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, promoviendo su desarrollo y una justa distribución de la riqueza pública, sin menoscabo del equilibrio ecológico y la calidad ambiental;
 - II. La conservación y restauración de los ecosistemas, la protección y el mejoramiento del ambiente, del paisaje y de las áreas de valor escénico, así como el aprovechamiento adecuado de los recursos naturales, garantizando el equilibrio ecológico en relación con los asentamientos humanos;
 - III. El ordenamiento ecológico del territorio, el aprovechamiento racional de los recursos naturales, el desarrollo equilibrado de los Centros de Población y la armonización de la interrelación urbano rural;
 - IV. El ejercicio de la propiedad del suelo, asumiendo éste como una función social a la que le es inherente una función ambiental, con el objeto de propiciar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios que genera el desarrollo urbano;
 - V. La ejecución y cumplimiento de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
 - VI. El desarrollo de ciudades de dimensiones adecuadas, compactas, inclusivas, justas y sostenibles que promuevan la mezcla de usos del suelo y de destinos compatibles, la integración de las zonas habitacionales con las comerciales, los centros de trabajo y de recreación, limitando la existencia de zonas unifuncionales e impidiendo la expansión física desordenada de los Centros de Población, las tendencias de suburbanización extensiva, la segregación social, el deterioro ambiental y los impactos económicos negativos;
 - VII. La consolidación de estructuras territoriales conectadas, equilibradas y policéntricas que privilegien la movilidad no motorizada y permitan la interacción eficiente de las personas en los Centros de Población, mediante la distribución adecuada y sustentable del equipamiento urbano, la infraestructura, los servicios públicos, la vivienda y las actividades productivas, que permita el mejoramiento de los satisfactores que determinan la calidad de vida urbana y rural;
 - VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de uso y para la movilidad;
 - IX. La conservación y protección del patrimonio urbano arquitectónico, arqueológico, artístico, cultural, histórico y áreas verdes de las ciudades y el mejoramiento de la imagen urbana;
 - X. La aplicación de sistemas de actuación y el establecimiento de mecanismos e instrumentos fiscales y de gestión del suelo que permitan la conducción de procesos urbanos y la intervención en sus lógicas de funcionamiento, que propicien la distribución equitativa de las cargas y los beneficios que genera el desarrollo urbano;
 - XI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada para el desarrollo urbano y metropolitano;
 - XII. La aplicación de las normas y la implementación de acciones para la prevención, el control, la atención y la gestión integral de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, así como de desastres por impactos adversos del cambio climático, evitando la ocupación de zonas de riesgo natural o antrópico y promoviendo la reubicación de población asentada en dichas zonas; y

- XIII. La promoción de la participación social y ciudadana en la planeación del ordenamiento del territorio, en la solución de los conflictos que genera la convivencia y en el control de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo.
2. Lo previsto en las fracciones anteriores deberá atender a los criterios del Ordenamiento Ecológico y Territorial dispuestos en las Leyes de la materia.

Artículo 8. Sujeción y observancia

1. Los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Colima, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las restricciones y modalidades establecidas en esta Ley, su Reglamento y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables, sus declaratorias y cualquier otro acto de autoridad relacionado con los mismos que resultan de observancia obligatoria.
2. Son sujetos obligados a respetar y observar las disposiciones contenidas en esta Ley:
 - I. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan realizar acciones urbanísticas, aprovechamientos del suelo, inversiones en obras o servicios en el territorio del Estado de Colima;
 - II. Las personas titulares de predios y fincas, así como las usuarias o usufructuarias de inmuebles;
 - III. Las personas que desarrollen y ejecuten obras de urbanización y edificación;
 - IV. Quienes promuevan la venta de conjuntos urbanos, desarrollos, predios y fincas;
 - V. Las personas que desempeñen funciones periciales;
 - VI. Las personas servidoras públicas que tienen a su cargo la función registral y catastral del territorio en el Estado de Colima, así como aquellos pertenecientes a las Dependencias Estatales o Municipales a quienes la presente Ley vincula su puntual observancia;
 - VII. Los órganos jurisdiccionales a quienes su normativa disponga, deben resolver cualquier controversia jurídica o de índole contenciosa administrativa que surja de la aplicación de las fracciones antes mencionadas; y
 - VIII. Los funcionarios investidos de fe pública en términos de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Colima y aquellos que ejerzan la función notarial en otras entidades federativas, siempre que soliciten la inscripción de actos y escrituras otorgados ante su fe notarial, respecto de predios e inmuebles localizados en el territorio del Estado de Colima.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY

Artículo 9. Definiciones generales

1. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:
 - I. **Acción Urbanística:** a los actos y actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como urbanizaciones, subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos; así como la edificación, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los de Ordenamiento Ecológico y Territorial o cuentan con las autorizaciones, dictámenes, licencias o permisos correspondientes; quedando comprendidos como base de legalidad, los actos de transmisión patrimonial, de fe pública notarial y de registro de la propiedad en el Instituto para el Registro del Territorio;
 - II. **Agenda Metropolitana:** al instrumento que permite a la Junta Ejecutiva definir las prioridades, los proyectos y las materias de interés de la zona metropolitana;
 - III. **Área de Cesión para Destinos:** a los bienes de dominio público determinados en el Proyecto de Integración Urbana conforme a las normas y lineamientos previstos en esta Ley y el Reglamento, para proveer los fines públicos que requiere la comunidad;
 - IV. **Área No Urbanizable:** al suelo destinado para aprovechamientos concordantes con su carácter rústico, en razón de su naturaleza, función o valores ambientales, paisajísticos o productivos; por estar sujeto a estrategias de conservación, de preservación de riesgos, contingencias o desastres; o por ser inadecuado o presentar restricciones para su aprovechamiento urbano, de conformidad a los objetivos y criterios establecidos en la

- legislación y en los instrumentos de planeación correspondientes. Se clasifican en dos categorías: Áreas no urbanizables protegida y Área no urbanizable común;
- V. **Área urbana:** la ocupada por la infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población;
- VI. **Área Urbanizable:** al suelo destinado para el crecimiento urbano, contiguo a los límites del área urbanizada de los Centros de Población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades de suelo para su expansión, a la posibilidad de dotación de infraestructura y servicios, áreas verdes y equipamiento colectivo de interés público o social;
- VII. **Área Urbanizada:** al suelo urbanizado, ocupado por los asentamientos humanos, dotado de infraestructura, equipamientos, servicios y edificaciones, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- VIII. **Asentamiento Humano:** al 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 lo integran;
- IX. **Atlas de Riesgos:** al instrumento que integra información sobre fenómenos perturbadores a los que está expuesto un Centro de Población, sus habitantes y su entorno, en el que se detectan y ponderan las amenazas, los peligros, la vulnerabilidad y el riesgo, enfocados a orientar los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con criterios preventivos y de sustentabilidad, al que deberán ajustarse los sujetos obligados al cumplimiento de esta Ley;
- X. **Ayuntamiento:** órgano de gobierno municipal mediante el cual el pueblo, en ejercicio de su voluntad política, realiza la autogestión de los intereses de la comunidad;
- XI. **Barrio:** a la zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;
- XII. **Centro(s) de Población:** a las áreas delimitadas en los Programas de Ordenamiento Territorial y sus derivados, constituidas por las áreas urbanizadas, las reservadas para el crecimiento o expansión urbana, las que se consideren no urbanizables, las áreas naturales protegidas, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- XIII. **Ciudad Portuaria:** al proceso de planeación que integra uno o más municipios y se caracteriza por la presencia de un puerto -fluvial o marítimo- como parte de su estructura socio-económica y territorial-ambiental, generándose una interacción cotidiana entre las actividades urbanas y las portuarias, precisando de una permanente articulación; consecuentemente, el tejido urbano, la economía, la sociedad y las condiciones ambientales del territorio, son constantemente impactados por las actividades portuarias, a la vez que el funcionamiento urbano impacta las actividades del puerto;
- XIV. **Coefficiente de Ocupación del Suelo:** al factor que, multiplicado por el área total de un predio o bien inmueble, determina la superficie que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación;
- XV. **Coefficiente de Utilización del Suelo Básico:** al factor que tendrán derecho las y los propietarios de predios urbanos y urbanizables, de conformidad con las normas de control de intensidad de la edificación derivadas de los criterios y lineamientos establecidos en el Reglamento, así como de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano respectivos;
- XVI. **Coefficiente de Utilización del Suelo Máximo:** al factor de utilización de suelo límite al que se podrá acceder para edificar conforme a los criterios y lineamientos establecidos en el Reglamento y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano respectivos;
- XVII. **Comisión Ejecutiva:** la Comisión Ejecutiva Metropolitana;
- XVIII. **Comité Estatal:** al Comité Estatal de Peritos;
- XIX. **Congreso del Estado:** al Congreso del Estado Libre y Soberano de Colima;
- XX. **Consejo Ciudadano:** al Consejo Ciudadano Metropolitano;
- XXI. **Consejo Estatal:** al Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXII. **Consejo Municipal:** al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

- XXIII. **Conservación ecológica:** al conjunto de políticas, medidas y acciones tendientes a proteger, manejar y regenerar los ecosistemas, la biodiversidad, los recursos naturales, los bienes y servicios ambientales y la restauración de los espacios naturales, el paisaje y las áreas de valor escénico, para garantizar el equilibrio ecológico;
- XXIV. **Conservación Patrimonial:** a la acción tendiente a preservar, proteger y restaurar el patrimonio cultural material e inmaterial, urbano y arquitectónico, así como las áreas de valor arqueológico, artístico e histórico y su imagen urbana;
- XXV. **Consolidación:** a la acción tendiente a orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad interior, garantizando coherencia entre las normas de control de intensidad de la edificación y el sistema de espacio público, corrigiendo el déficit que afecta su adecuado funcionamiento y teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, propicia la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr un equilibrio funcional entre el espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte y la intensidad de ocupación que actualmente presenta el territorio o que se llegare a presentar a futuro, atendiendo el modelo de ocupación previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXVI. **Consulta Pública:** al Proceso formal establecido en esta Ley, que tiene como finalidad incluir la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones administrativas, en el cual la autoridad responsable de la misma habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o acrediten un interés legítimo expresen su opinión respecto de ella. La autoridad responsable debe fundamentar la decisión final, teniendo en cuenta la evaluación de las opiniones recogidas;
- XXVII. **Conurbación:** al fenómeno que se presenta cuando dos o más Centros de Población, pertenecientes a distintas jurisdicciones político administrativas, forman o tienden a formar una continuidad física, funcional o demográfica;
- XXVIII. **Crecimiento:** a la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los Centros de Población mediante la determinación de reservas para su desarrollo;
- XXIX. **Densificación:** a la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona;
- XXX. **Dependencia Municipal:** a la unidad administrativa de la Administración Pública Municipal competente en materia de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, o en su caso, que se les vincula la observación de esta Ley;
- XXXI. **Dependencias o Entidades Estatales o Secretarías:** a las Entidades o Dependencias de la Administración Pública Estatal competentes en materia de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, o en su caso, que se les vincula la observación de esta Ley;
- XXXII. **Dependencias Federales:** a los entes, organismos o secretarías de la Administración Pública Federal;
- XXXIII. **Desarrollo Metropolitano:** al proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas, que, por su población, extensión y complejidad, con la concurrencia de los tres niveles de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;
- XXXIV. **Desarrollo Regional:** al proceso de crecimiento económico en dos o más Centros de Población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XXXV. **Desarrollo Urbano:** al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población y su relación con el medio ambiente;
- XXXVI. **Destinos:** a los fines públicos y sociales a que se prevea dedicar determinadas áreas y predios de un centro de población;
- XXXVII. **Dictamen de Impacto Urbano y Territorial:** al documento que expide la dependencia municipal, derivado de la evaluación técnica y jurídica del estudio, que determina la viabilidad o inviabilidad del aprovechamiento urbano solicitado. Su expedición requerirá la concurrencia del Ejecutivo del Estado para verificar la congruencia a través de la Secretaría;

- XXXVIII. **Dictamen de Impacto Metropolitano:** al documento que expide el Instituto Metropolitano derivado de la evaluación técnica y jurídica de las obras y proyectos que pretenden ser financiados con recursos del fideicomiso metropolitano o de cualquier otra naturaleza. El dictamen que determina o no la viabilidad de las obras o proyectos, requiere la aprobación de la Junta Ejecutiva;
- XXXIX. **Dictamen de Vocación del Suelo:** al documento que expide la dependencia municipal, fundado en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Acto declarativo que, condiciona la expedición de autorizaciones, licencias o permisos que se deriven de la legislación urbana aplicable. Su expedición requerirá la concurrencia del Estado para verificar la congruencia a través de la Secretaría;
- XL. **Ejecutivo del Estado:** a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado de Colima, a quien indistintamente para efectos de esta Ley se identifica como Gobierno del Estado de Colima, por corresponderle la rectoría de la Administración Pública Estatal;
- XLI. **Equipamiento Urbano:** al conjunto de inmuebles, instalaciones, edificaciones, mobiliario y equipo públicos o privados, utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, recreativas educativas, de traslado y de abasto;
- XLII. **Espacio Público:** a las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XLIII. **Espacio Natural:** áreas del territorio ubicadas dentro o fuera de las zonas urbanizadas, que ha sido escasamente modificadas por la acción humana, incluyendo los terrenos forestales y preferentemente forestales, los sumideros de carbono y las tierras agropecuarias degradadas susceptibles de reconvertirse en zonas de recarga de mantos acuíferos o de conservación ecológica;
- XLIV. **Estudio de Impacto:** al Estudio de Viabilidad e Impacto Territorial y Urbano;
- XLV. **Fideicomiso Metropolitano:** al instrumento público administrativo y de inversión a través del cual se ejercerán los recursos del fondo metropolitano u otras fuentes alternativas;
- XLVI. **Función Ambiental de la Propiedad del Suelo:** principio que regula el uso del derecho de propiedad a favor de la conservación de los ecosistemas, garantizando el equilibrio ecológico y del uso justo, racional y sostenible de los recursos naturales;
- XLVII. **Función Social de la Propiedad del Suelo.** principio que regula el uso del derecho de propiedad a favor del interés público, a partir del uso, formas de acceso y distribución del suelo entre los diversos sectores de la sociedad;
- XLVIII. **Fundación:** a la acción de crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano mediante Decreto del Congreso del Estado, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad;
- XLIX. **Fusión:** al acto en el que se autoriza la unión en un solo predio, de dos o más lotes o predios colindantes para constituir una unidad de mayor extensión;
- L. **Gestión Integral de Riesgos:** al conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, comprendiendo en su caso, el proceso de formación de los riesgos y su previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;
- LI. **Gobernanza Metropolitana:** al conjunto de mecanismos e instrumentos que aseguran la acción coordinada institucional de los tres órdenes de gobierno y la participación de la sociedad, bajo principios fundamentales como la equidad, seguridad, eficiencia, sustentabilidad, compromiso cívico y ciudadano;
- LII. **Imagen Urbana:** al conjunto de elementos naturales, construidos, culturales, históricos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural, y todo aquello que formando referencias visuales dan identidad al centro de población, transmitiendo valores, fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores;
- LIII. **Impacto Urbano:** a la alteración o influencia que causa una obra pública o privada, en el entorno en el que se ubica;

- LIV. **Incorporación Municipal:** al acto o procedimiento mediante el cual la autoridad municipal declara suelo urbanizado a un área determinada, habiéndose concluido todas las acciones materiales relativas a las obras de urbanización que correspondan.
- LV. **Infraestructura Urbana:** a los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población;
- LVI. **Infraestructura verde:** Se refiere al conjunto de acciones o proyectos que aprovechan sosteniblemente las características y los procesos naturales, como la vinculación en red de cauces, escurrimientos, cuerpos de agua, áreas naturales y espacios públicos de naturaleza diversa y multiescalar que permite la integración de funciones estructurales de la ciudad, la provisión de servicios ecosistémicos, la captación, control, tratamiento y uso eficiente del agua, la movilidad sustentable, la restauración de ecosistemas fragmentados y la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad, brindando simultáneamente diversos beneficios ambientales, sociales y económicos y contribuyendo a la mitigación y adaptación al cambio climático;
- LVII. **Instituto:** Instituto de Suelo, Urbanización y Vivienda del Estado de Colima;
- LVIII. **Instituto Metropolitano de Planeación:** organismo público descentralizado de la administración pública estatal y municipal, de carácter intermunicipal, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía técnica y de gestión para el cumplimiento de sus atribuciones. Creado y operado de manera coordinada por las entidades federativas y los municipios que conforman una determinada zona metropolitana. Constituye la instancia técnica responsable de implementar los procesos de planeación, de gestionar y dar continuidad a los proyectos estratégicos y de evaluar la provisión de los servicios públicos a escala metropolitana con enfoque sostenible;
- LIX. **IMADES:** Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima;
- LX. **Instituto para el Registro del Territorio:** Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima;
- LXI. **Institutos Municipales de Planeación:** a los organismos públicos descentralizados de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica, patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a 100,000 habitantes con autonomía técnica y de gestión para el cumplimiento de sus atribuciones. Constituyen la instancia técnica responsable de implementar los procesos de planeación, de gestionar y dar continuidad a los proyectos estratégicos y de orientar las políticas públicas municipales;
- LXII. **Ley:** a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima;
- LXIII. **Ley General:** a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LXIV. **Medidas de Seguridad:** a las medidas que dicte la autoridad competente para evitar daños a las personas y los bienes, proteger los derechos de la colectividad en términos de la presente Ley, la salud y garantizar la seguridad pública;
- LXV. **Mejoramiento:** a la acción tendiente a reordenar, rehabilitar, regenerar zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente de un centro de población;
- LXVI. **Movilidad:** el conjunto de desplazamientos de personas, bienes y mercancías, a través de diversos modos, orientado a satisfacer las necesidades de las personas;
- LXVII. **Movilidad no motorizada o activa:** desplazamiento de personas y bienes que requiere de esfuerzo físico, utilizando ayudas técnicas o mediante el uso de vehículos no motorizados;
- LXVIII. **Obras de Urbanización:** a las acciones materiales de acondicionamiento del suelo y adecuación espacial a realizar en las áreas de reserva para el crecimiento o de expansión urbana, para convertirlas en suelo urbanizado; o bien, en el suelo urbanizado para su conservación, mejoramiento eficiencia o consolidación, permitiendo el desempeño de otras funciones en el Centro de Población;
- LXIX. **Ordenamiento territorial:** al conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se distribuyen, de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Estado y sus Municipios, definiendo el uso del suelo priorizando el interés general, el medio ambiente natural y su biodiversidad y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino de éste;
- LXX. **Patrimonio Cultural:** a los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico o artístico, definidos y regulados por la legislación de la materia;

- LXXI. **Patrimonio Natural:** a los sitios de valor ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación de la materia;
- LXXII. **Periódico Oficial:** al órgano de difusión Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado “El Estado de Colima”;
- LXXIII. **Polígono de Actuación:** al sistema de instrumentos que se ejecutan en un territorio definido, con la finalidad de desarrollar proyectos urbanos integrales de diversa índole, mediante mecanismos de concertación entre los actores participantes, en un ambiente de equidad, transparencia y certeza jurídica, cuyo objetivo es el de consolidar y garantizar el suelo, regular las participaciones de los actores involucrados y proponer mecanismos de financiamiento y recuperación financiera;
- LXXIV. **Predio Intraurbano:** al predio o bien inmueble ubicado en un área urbanizada o que colinda con ésta y que es considerada como urbanizable, conforme al programa municipal, pero que no ha sido incorporado al sistema municipal, en los términos de la presente Ley;
- LXXV. **Predio Rústico:** al predio o bien inmueble ubicado en áreas rústicas, la cual se concibe como el suelo destinado a las actividades del sector primario de manera permanente, para el aprovechamiento racional de los recursos naturales, por lo tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y de desarrollo urbano;
- LXXVI. **Predio Urbanizable:** al predio o bien inmueble ubicado en un área urbanizable o de reserva para el crecimiento o la expansión urbana;
- LXXVII. **Predio Urbano:** al predio o bien inmueble ubicado en un área urbanizada, incorporada al sistema municipal, que cuenta con todos los servicios urbanos y con acceso mediante vialidad pública o vialidad de uso común en condominio legalmente constituido;
- LXXVIII. **Predio Urbano No Edificado:** al predio o bien inmueble urbano no edificado, subutilizado o vacante, que carece de edificaciones permanentes o cuya edificación es inferior al 25% de la superficie edificable y que, al practicar el avalúo de la construcción, ésta resulte con un valor inferior al 50% del valor del terreno;
- LXXIX. **Programa Estatal:** al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial Sustentable y Desarrollo Urbano;
- LXXX. **Programa Municipal o Programas Municipales:** a los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial Sustentable y Desarrollo Urbano;
- LXXXI. **Provisiones:** a las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LXXXII. **Proyecto de Integración Urbana:** al instrumento que establece la vinculación entre los postulados del Programa Municipal o instrumento derivado y las acciones de urbanización y edificación a ejecutar en el territorio, con el objeto de obtener las autorizaciones correspondientes desarrollar gestiones urbanísticas integradas;
- LXXXIII. **Proyecto Ejecutivo de Urbanización:** al conjunto de proyectos, elementos, lineamientos, memorias y especificaciones técnicas que detallan las acciones a realizar en materia de urbanización, así como los estudios técnicos necesarios para obtener la autorización y ejecución de dichas obras, con apego a la normatividad aplicable;
- LXXXIV. **Red Geodésica:** al conjunto de puntos ubicados en la superficie terrestre en los cuales se determinan su posición geográfica diferencial (latitud, longitud y elevación) mediante el uso de receptores del Sistema de Posicionamiento Global (GPS por sus siglas en inglés), creando un marco de referencia geográfica;
- LXXXV. **Reducción de Riesgos de Desastres:** a 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;
- LXXXVI. **Registro Estatal:** al Registro Estatal de Planeación Territorial donde se inscribirán los programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
- LXXXVII. **Registro Municipal:** al Registro Municipal de Planeación Territorial donde se inscribirán los programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
- LXXXVIII. **Reglamento:** se refiere al Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

- LXXXIX. **Relotificación:** al acto en el que se autoriza modificar las dimensiones, disposición y ubicación de dos o más predios urbanos colindantes, sin incrementar en número respecto a la lotificación aprobada previamente;
- XC. **Renovación Urbana:** a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo artificializado o urbanizado con acciones de conservación, mejoramiento o consolidación urbana, relativas al mejoramiento, saneamiento, reacondicionamiento o reposición de sus elementos y a su reordenamiento, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo y, por tanto, requerirá ratificar su incorporación a la infraestructura municipal;
- XCI. **Reserva Territorial:** a las áreas y predios de propiedad estatal o municipal que, sin detrimento del equilibrio ecológico, se destinarán para el crecimiento o expansión de un centro de población, así como, para las acciones de consolidación en el área urbana;
- XCII. **Reserva Urbana:** a las áreas y predios de propiedad privada, pública o social de un centro de población aptas y previstas para el crecimiento o expansión del centro de población, con horizontes de planeación programados para su aprovechamiento a corto, mediano y largo plazo;
- XCIII. **Resiliencia:** a la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a una amenaza para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficaz, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas;
- XCIV. **Secretaría:** a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, entidad de la Administración Pública Estatal competente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y movilidad;
- XCV. **Servicios Ambientales:** son los beneficios directos e indirectos que favorecen el bienestar humano a partir de las funciones de los ecosistemas, que pueden ser de los tipos de regulación, hábitat y del clima, de provisión de agua, suelos y forestales, de la recreación y el ecoturismo, de la captura de carbono, la polinización de plantas, el control biológico de plagas o la degradación de residuos orgánicos, así como aportes a la educación y a la investigación;
- XCVI. **Servicios Urbanos:** a las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;
- XCVII. **SITUEC:** al Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Colima;
- XCVIII. **Sistema Estatal Territorial:** al que establece la jerarquización y caracterización de los asentamientos humanos, así como sus interrelaciones funcionales;
- XCIX. **Sistema urbano-rural:** a la unidad espacial básica del ordenamiento territorial, que agrupa áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;
- C. **Subdivisión:** al acto en el que se autoriza la partición de un predio en dos y hasta cinco fracciones o lotes, con el fin de que estos constituyan unidades de propiedad independientes, en consideración de la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona;
- CI. **Unidad Territorial Estratégica:** a la delimitación geográfica del territorio Estatal, definida por la combinación de características homogéneas, atributos ambientales, físicos, sociales y económicos, entre otros, para el ordenamiento territorial;
- CII. **Usos del Suelo:** a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población o asentamiento humano;
- CIII. **Valor escénico:** a las características del paisaje, natural o inducido, que hacen que la protección, conservación y preservación de determinada área o zona sea de utilidad pública, por sus condiciones físicas, sus elementos naturales o su relevancia cultural, histórica, artística, arqueológica, ambiental o turística;
- CIV. **Verificación de Congruencia:** al acto que realiza la Secretaría, mediante el cual se valida que el Programa o Dictamen emitido por el Ayuntamiento es congruente o guarda relación con los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- CV. **Vivienda aislada:** a la vivienda edificada en áreas rústicas o en predios destinados al aprovechamiento de recursos naturales. La intensidad de la actividad agropecuaria del predio y la disponibilidad de servicios, determinará la viabilidad y las normas de control de intensidad de la edificación aplicable a la vivienda;

- CVI. **Vocación natural:** Condiciones que presenta un ecosistema para sostener una o varias actividades sin que se produzcan desequilibrios ecológicos;
- CVII. **Zona Metropolitana:** a los Centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo del Estado;
- CVIII. **Zonificación:** a la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento;
- CIX. **Zonificación Primaria:** a la determinación de las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, comprendiendo aquellas de preservación ecológica y del medio rural, las no urbanizables; así como las ocupadas por asentamientos humanos, incluyendo sus aprovechamientos predominantes, espacios públicos, infraestructuras, red de vialidades regionales y primarias, equipamientos estratégicos, las reservas de usos y destinos de suelo, así como la determinación de áreas de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento; y
- CX. **Zonificación Secundaria:** a la determinación de los usos del suelo y destinos específicos sean permitidos, prohibidos o condicionados en un espacio edificable y no edificable, sus compatibilidades y respectivas normas de control de intensidad de la edificación, criterios ecológicos y normas técnicas que al efecto resulten aplicables.

Artículo 10. Regulación del desarrollo urbano

1. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado, se llevarán a cabo a través de:

- I. Las disposiciones de esta Ley;
- II. Los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo;
- III. Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados;
- IV. Los reglamentos, el estatal en primer orden y los municipales que al efecto expidan los ayuntamientos de la entidad;
- V. La determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- VI. Los convenios que se celebren para delimitar, planear y regular las Zonas Metropolitanas o Conurbaciones;
- VII. Los dictámenes de vocación del suelo;
- VIII. Los dictámenes en materia de impacto territorial y urbano;
- IX. Los Proyectos de Integración Urbana;
- X. Los mecanismos de gestión y los instrumentos de financiamiento, fomento, normativos y de control de suelo para el desarrollo urbano;
- XI. Los reglamentos municipales que se expidan para regular la edificación, la imagen urbana, así como en materia ambiental y de paisaje;
- XII. Los dictámenes, autorizaciones, permisos y licencias que expidan las autoridades competentes; y
- XIII. Las demás leyes o disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 11. Lineamientos para las acciones, inversiones, obras y servicios

1. Las acciones urbanísticas, inversiones, obras y servicios normadas por esta Ley, deberán ajustarse a lo dispuesto en la misma, así como en los programas, en el Reglamento de la Ley, en el dictamen de vocación del suelo, la autorización, licencia o permiso que se requiera, otorgada por la autoridad competente, y una vez que los solicitantes hubieren otorgado, en su caso, las garantías, efectuados los pagos que se determinen en la legislación fiscal y cumplido con las obligaciones conducentes.

Artículo 12. Nulidad de Actos Jurídicos

1. Todos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, usufructo o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, no podrán desconocer, ni alterar el uso, destino y reserva establecidos en

los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la Zonificación que se determine en dichos programas.

2. Serán nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno, esos actos, convenios o contratos, así como las actuaciones en general de la autoridad, el dictamen, la autorización, permiso o licencia que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior.

3. La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada a través de la acción de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, la cual se solicitará por la Secretaría o la Dependencia Municipal, según provenga de cualquiera de ellas el acto o resolución administrativa correspondiente; la acción se ejercerá de manera oficiosa o mediante conocimiento de la denuncia popular.

4. Las determinaciones y resoluciones de las autoridades jurisdiccionales que conozcan de escrituras, actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, deberán ajustar sus determinaciones en lo concerniente al Asentamiento Humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a las disposiciones previstas en esta Ley. Las personas servidoras públicas de la Secretaría, los pertenecientes a la dependencia municipal o cualquier persona que acredite un interés legítimo, deberán denunciar las violaciones e inobservancias que por aquellas se cometan. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.

Artículo 13. Obligación de las y los fedatarios públicos

1. Las y los Notarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, contratos y convenios de los predios o acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley, previa comprobación de la existencia de los dictámenes, autorizaciones, permisos o licencias expedidos por autoridad competente en relación a la utilización o disposición de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aplicables, la Ley y los Reglamentos; son responsables de corroborar la autenticidad de documentos expedidos por las autoridades competentes, como también del contenido de resoluciones jurisdiccionales, con base en las cuales se genere un derecho a favor de determinada persona y respecto de predios o inmuebles objeto de regulación por la presente Ley.

2. Queda prohibido a las y fedatarios públicos, expedir certificaciones de actos jurídicos u operaciones que deben ser consignadas en testimonios públicos y expedir estos contraviniendo lo dispuesto en esta Ley.

3. En el contenido de los instrumentos notariales deberán identificarse los documentos públicos que les dan sustento, señalar también los usos y destinos permitidos, condicionados y prohibidos del predio objeto de tales actos, precisando además que el derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios, será ejercido por sus titulares de acuerdo con su función social y ambiental, observando las limitaciones, obligaciones y restricciones inherentes a la propiedad, con apego a lo dispuesto en esta Ley y en los Programas aplicables. Esos documentos deben obrar en el correspondiente expediente notarial y adjuntarse una copia física y otra electrónica al momento de solicitarse la intervención de las autoridades catastrales y registrales en los trámites de su competencia, para su debido análisis de procedencia o improcedencia, así como para constancia de antecedentes en la inscripción o actualización del predio o finca en el padrón catastral y de la materia registral; se exceptúan de entrega, aquellos documentos cuyo contenido completo obre en publicación efectuada a través del Periódico Oficial.

Artículo 14. Limitaciones de Registro y de operaciones catastrales

1. Queda prohibido a las personas servidoras públicas en general del Instituto para el Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal, la inscripción de cualquier escritura, acto, contrato, convenio o afectación, que no se ajuste o se encuentre confeccionado de conformidad con lo dispuesto en esta Ley o en los programas respectivos, resultarán nulos de pleno derecho los trámites y transmisiones en que se consignen operaciones ejecutadas violatorias del marco normativo. Tan pronto aquellas personas servidoras públicas tengan conocimiento de las violaciones e inobservancias, deberán suspender la sustanciación del trámite e informar del motivo a la parte interesada o solicitante, procediendo inmediatamente después a denunciar en los órganos internos de control el hallazgo. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.

2. Las personas servidoras públicas de la Secretaría, los pertenecientes a la dependencia municipal o cualquier persona que acredite un interés legítimo, podrán igualmente solicitar indistintamente al Instituto para el Registro del Territorio o a los

catastros estatal o municipales, procedan a realizar suspensión de cualquier trámite registral inherente al mismo cuando se contravengan las disposiciones previstas en la presente Ley.

TÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES Y DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO

CAPÍTULO I CONCURRENCIA

Artículo 15. Atribuciones concurrentes

1. La aplicación de esta Ley corresponde al Poder Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada en las materias de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, coordinación metropolitana y movilidad, así como en la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, la Ley General y esta Ley, mediante los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

2. El Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos al elaborar sus respectivos planes de desarrollo deberán integrar y vincularlas acciones estratégicas previstas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 16. Acuerdos de coordinación

1. En asuntos de orden Federal, el Poder Ejecutivo del Estado con intervención de los ayuntamientos, podrá celebrar acuerdos de coordinación con la Federación para participar como auxiliares de la misma, en la aplicación de la Ley General.

2. La coordinación entre las dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, tendrá por objeto:

- I. Articular las estrategias en materia de ordenamiento territorial y establecer los mecanismos para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las zonas metropolitanas;
- II. Fortalecer la coordinación entre el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, incluyendo la participación social y ciudadana en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;
- III. Promover la participación articulada de todos los sectores productivos cuyas actividades incidan en el ordenamiento y administración sustentable del territorio; y
- IV. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la vivienda popular o económica y de interés social.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES Y COMPETENCIAS

Artículo 17. Autoridades competentes para la aplicación de esta Ley

1. Son autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, todas aquellas que son competentes en materia de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, o en su caso, que les vincula la observación de esta Ley:

- I. El Congreso del Estado Libre y Soberano de Colima;
- II. El Ejecutivo del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Las Dependencias Estatales;
- V. El IMADES;
- VI. Los Ayuntamientos;
- VII. La Dependencia Municipal; y
- VIII. Las demás autoridades que se señalen en la presente Ley y en otras disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III ATRIBUCIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO

Artículo 18. Atribuciones del Congreso del Estado

1. En aplicación de esta Ley, el Congreso del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Decretar la fundación y en su caso, desaparición de Centros de Población a iniciativa del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, de conformidad a la estrategia del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a los estudios técnicos correspondientes;
- II. Fijar los límites de los Centros de Población a propuesta del Ayuntamiento correspondiente acompañado del dictamen de congruencia emitido por la Secretaría y, en su caso, aprobar su modificación con fundamento en la revisión o actualización del Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Aprobar mediante Decreto los límites de las Zonas Metropolitanas o Conurbaciones intermunicipales con base en el acuerdo que al efecto celebren el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos involucrados;
- IV. Regular y establecer procedimientos de auditoría administrativa, a fin de verificar la observancia de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la congruencia de la inversión pública proyectada con la ejecutada en el territorio y el cumplimiento de los actos de registro y control de las áreas de cesión para destinos que se integren al patrimonio municipal como bienes del dominio público; y
- V. Ejercer las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otros ordenamientos.

CAPÍTULO IV ATRIBUCIONES DEL EJECUTIVO DEL ESTADO

Artículo 19. Atribuciones del Ejecutivo del Estado

1. En la aplicación de la presente Ley, la persona titular del Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:
 - I. Promover la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
 - II. Determinar las políticas públicas a las que se sujetará el ordenamiento territorial y la regulación del desarrollo urbano en el territorio del Estado;
 - III. Presidir el Consejo Estatal y deliberar sobre la aplicación y orientación de la planeación y las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial, ecológico, desarrollo urbano, metropolitano y regional;
 - IV. Disponer la adecuación y actualización de los programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial para articularlos con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial;
 - V. Autorizar y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los programas que sean de su competencia, disponiendo su actualización, observancia y evaluación con la participación de los municipios y la sociedad;
 - VI. Incorporar en los informes de gobierno, el balance de cumplimiento sobre la inversión pública programada y ejecutada en el territorio, en correspondencia con lo previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
 - VII. Ordenar publicar e inscribir los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los instrumentos de planeación derivados, que hayan sido aprobados conforme a lo previsto en esta Ley;
 - VIII. Convenir con el Gobierno Federal, los Gobiernos de las Entidades Federativas y los Ayuntamientos vecinos, en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los Centros de Población que constituyan o tiendan a constituir una conurbación interestatal, en los términos previstos en la Ley General;
 - IX. Presentar al Congreso del Estado, iniciativas para la declaratoria de Zonas Metropolitanas o Conurbaciones en los términos de esta Ley, así como para la fundación de Centros de Población, a propuesta de la Secretaría y los Ayuntamientos;
 - X. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y metropolitano, en condiciones de equidad, así como de recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria, generado por la consolidación y el crecimiento urbano;
 - XI. Poder Coadyuvar con los Ayuntamientos en la creación de los Institutos Metropolitanos de Planeación;
 - XII. Presidir la Comisión Ejecutiva y participar en las instancias de coordinación metropolitana, en los términos previstos en el Título V de esta Ley;

- XIII. Celebrar convenios con la Federación y los Ayuntamientos, a efecto de implementar una política estatal de suelo urbano, gestionando la asignación de recursos presupuestales para la adquisición de reservas territoriales;
- XIV. Establecer las medidas necesarias tendientes a desalentar la especulación de predios y fincas, contraria al interés social y al crecimiento económico y sostenible de la ciudad;
- XV. Proceder conforme al ordenamiento respectivo y a las disposiciones de esta Ley, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública;
- XVI. Promover ante el Poder Ejecutivo Federal la expropiación de tierras ejidales o comunales para la ejecución de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley Agraria;
- XVII. Instrumentar acciones para ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado de Colima, para la constitución de reservas territoriales o la adquisición debidamente justificada por causa de utilidad pública de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley;
- XVIII. Impulsar la oferta de suelo para vivienda inclusiva o de objetivo social, destinada a pobladores de bajos ingresos, así como para quienes se ajusten a acciones determinadas como prioritarias;
- XIX. Intervenir en coordinación con los Ayuntamientos en los procesos de regularización territorial en el Estado, conforme a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, observando los derechos humanos y el enfoque de género;
- XX. Establecer las medidas para prevenir y evitar la proliferación de asentamientos irregulares y la ocupación de zonas de alto riesgo;
- XXI. Promover acciones para que los habitantes de la entidad cuenten con viviendas adecuadas y ciudades sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras;
- XXII. Convenir a solicitud expresa de los Ayuntamientos, que la Secretaría asuma de manera total o parcial las funciones técnicas que les correspondan en la aplicación de esta Ley o la transferencia de facultades de la Secretaría;
- XXIII. Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, propiciando mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, deliberación y evaluación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus programas derivados, así como para el control de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, de conformidad con los términos previstos en el artículo 27 de esta Ley;
- XXIV. Propiciar mecanismos que permitan la inclusión de las mujeres, los jóvenes y las personas en situación de vulnerabilidad en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a la información, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;
- XXV. Promover la creación y funcionamiento de observatorios urbanos;
- XXVI. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo urbano, metropolitano y regional, atendiendo los principios de esta Ley y las disposiciones normativas en la materia;
- XXVII. Promover la política de conservación y mejoramiento del patrimonio natural y del urbano arquitectónico del Estado, así como la constitución de asociaciones que tengan por objeto, su salvaguarda y difusión;
- XXVIII. Aplicar las sanciones administrativas a las personas Notarías Públicas del Estado de Colima, de la escrituras, acta o testimonios, en que hagan constar la celebración de actos, contratos o convenios, expidan certificaciones o cometan omisiones que violenten las disposiciones jurídicas previstas en esta Ley;
- XXIX. Expedir el Reglamento y otras disposiciones normativas en la materia que sean de su competencia;
- XXX. Ejercitar las acciones, para que toda persona que cause daños al medio ambiente los repare de conformidad con la Legislación aplicable; y
- XXXI. Las demás que se señalen en esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales aplicables.

CAPÍTULO V

ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 20. Atribuciones de la Secretaría

1. En la aplicación de la presente Ley, la Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Coordinar la formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como su evaluación, revisión o actualización, en coordinación con las autoridades competentes en materia ambiental, para someterlo a consideración del Ejecutivo del Estado;
- II. Asesorar y apoyar a los Ayuntamientos que lo soliciten en la administración de la planeación urbana o convenir con ellos, para asumir sus funciones técnicas de manera parcial o total;
- III. Desempeñar las funciones asignadas a la Secretaría Técnica en las sesiones del Consejo Estatal y en su caso, de la Comisión Ejecutiva;
- IV. Concurrir y participar en los Consejos Municipales y en los especializados en la materia;
- V. Promover en coordinación con las autoridades competentes en materia ambiental, las políticas y estrategias de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, atendiendo lo previsto en la ley en la materia;
- VI. Promover en coordinación con los Ayuntamientos y el Instituto la adquisición y constitución de reservas territoriales y su aprovechamiento mediante proyectos habitacionales inclusivos y de objetivo social, gestionando la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia;
- VII. Proponer al Poder Ejecutivo del Estado en coordinación con los Ayuntamientos, la fundación de Centros de Población, o en su caso su desaparición;
- VIII. Coordinar las acciones que convenga el Poder Ejecutivo del Estado con el Gobierno Federal, los Gobiernos de las Entidades Federativas y los Ayuntamientos para el ordenamiento territorial, ecológico y la planeación de los Centros de Población que constituyan o tiendan a constituir zonas metropolitanas o áreas de conurbación interestatal, en los términos previstos en la Ley General;
- IX. Participar de manera conjunta con los Ayuntamientos en la planeación de los Centros de Población ubicados en el territorio de la entidad, que tiendan a constituir zonas metropolitanas o área de conurbación, para formular, actualizar y evaluar los Programas de Desarrollo Metropolitano;
- X. Dictaminar, en coordinación con las autoridades competentes en materia ambiental, sobre la congruencia y vinculación de los instrumentos de planeación de territorio del Sistema Estatal de Planeación, para solicitar su publicación al Ejecutivo del Estado;
- XI. Gestionar las inscripciones en el Instituto para el Registro del Territorio de los instrumentos de planeación descritos en el Capítulo I, del Título IV, de esta Ley;
- XII. Establecer el Registro Estatal de Planeación Territorial, en los que se inscribirán los programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
- XIII. Verificar la congruencia de los dictámenes de vocación del suelo, así como de los dictámenes de impacto territorial y urbano que emita la Dependencia Municipal;
- XIV. Verificar la congruencia y vinculación de los proyectos de integración urbana, con el instrumento de planeación que se derive, para solicitar su publicación al Ejecutivo del Estado;
- XV. Desincentivar, en coordinación con los Ayuntamientos, la tenencia irregular de la tierra y establecer medidas para prevenir y evitar la proliferación de asentamientos irregulares y la ocupación de zonas de alto riesgo;
- XVI. Intervenir y promover acciones de regularización territorial, en los términos de la legislación aplicable, de conformidad con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en coordinación con el Ayuntamiento y las dependencias federales competentes, incentivando la participación de los beneficiarios y precisando su colaboración en la ejecución de las obras y acciones conducentes;
- XVII. Establecer y operar el Registro Estatal de Peritos o Peritas en los términos previstos en esta Ley y promover la homologación de perfiles y la capacitación de peritos o peritas y personas servidoras públicas involucradas en el ordenamiento territorial, ecológico y la gestión urbanística del Estado;

- XVIII. Formular, conducir y evaluar, en coordinación con el Instituto, la política estatal de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta Ley;
- XIX. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba el Poder Ejecutivo del Estado con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano;
- XX. Controlar y evaluar los programas de inversión pública, así como las acciones y obras en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y vivienda que el Poder Ejecutivo del Estado establezca en la Entidad, por sí o en coordinación con los Ayuntamientos, el Instituto y la Federación;
- XXI. Promover la participación de los sectores social y privado del Estado, propiciando mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, deliberación y evaluación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus programas derivados, así como para el control de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, de conformidad con los términos previstos en el artículo 29 de esta Ley;
- XXII. Apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de ordenamiento territorial sustentable, desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos;
- XXIII. Promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social, así como de gobernanza urbana mediante la difusión de temas relacionados con el ordenamiento sustentable del territorio, desarrollo urbano, derecho a la ciudad y resiliencia urbana;
- XXIV. Gestionar y en su caso ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ejecutivo del Estado, para la adquisición de propiedades comprendidas en las áreas de reserva urbana, así como de predios urbanos no edificados o subutilizados en los términos de la presente Ley;
- XXV. Realizar las gestiones necesarias para la ejecución de obras de utilidad pública, así como para la implementación prioritaria de acciones sobre el espacio público y la movilidad, para el desarrollo urbano, metropolitano y regional, en coordinación con el Gobierno Federal, los Ayuntamientos y la participación de los sectores social y privado, conforme a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXVI. Participar en la ejecución de acciones de aprovechamiento urbano del suelo, mediante el sistema de cooperación o mejoras;
- XXVII. Verificar la aplicación de los instrumentos de planeación previstos en esta Ley y otorgar seguimiento a la inversión pública programada y ejecutada en el territorio, en correspondencia con lo previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXVIII. Verificar, en coordinación con el Ayuntamiento, la ejecución de obras y proyectos públicos o privados y demás actividades relacionadas con procesos de aprovechamiento urbano del suelo, mediante la solicitud de informes o vistas de inspección, para garantizar el cumplimiento de lineamientos señalados en la legislación y en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXIX. Garantizar los derechos de vía, asegurando el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como parte de una retícula que facilite la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;
- XXX. Gestionar y coadyuvar con los Ayuntamientos en la ejecución de acciones administrativas o judiciales que procedan, en contra de quienes promuevan o ejecuten acciones ilícitas de aprovechamiento de predios, tales como lotificaciones no autorizadas, ocupación de destinos y de suelo no urbanizable, no aptos para urbanización o sujetos a riesgos;
- XXXI. Calificar las infracciones y coadyuvar con los Ayuntamientos para imponer las medidas de seguridad y, en su caso, las sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas contenidas en la presente Ley y de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia administrativa, civil o penal se deriven de las faltas y violaciones a la Legislación Urbana;
- XXXII. Asesorar y apoyar a las agrupaciones sociales que emprendan acciones dirigidas a la conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;

- XXXIII. Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de disposiciones legales de su competencia, así como resolver sobre los recursos administrativos que les sean planteados y deriven de esta Ley; y
- XXXIV. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 21. Atribuciones de la Subsecretaría de Movilidad

1. En la aplicación de la presente Ley, la Subsecretaría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Fomentar, impulsar, estimular, ordenar y regular el desarrollo de la movilidad urbana sustentable en el Estado, dando prioridad a peatones y medios de transporte no motorizados;
- II. Opinar sobre los criterios y lineamientos que permitan dar unidad y congruencia a los programas y acciones en materia de movilidad e infraestructura vial relacionada con el Sistema de Movilidad, incluyendo el servicio público y especial de transporte;
- III. Participar y brindar asesoría técnica a las dependencias y entidades estatales y municipales, relacionadas con la planeación del desarrollo urbano y la obra pública para el mejoramiento de la movilidad, así como del servicio público y especial de transporte;
- IV. Fungir como consultor técnico de la Administración Pública Estatal sobre los asuntos vinculados a la movilidad y al servicio público y especial de transporte, realizando los diagnósticos, análisis, estudios técnicos y propuestas correspondientes;
- V. Concurrir y participar en los consejos estatal y municipales y en los especializados en la materia;
- VI. Participar en la realización de los estudios necesarios para la creación, redistribución, modificación y adecuación de las vialidades en coordinación con las dependencias estatales y municipales, de acuerdo con las necesidades y las condiciones impuestas por el Programa Estatal de Movilidad y Seguridad Vial, y dando prioridad en todo momento al tránsito peatonal, ciclista y del servicio de transporte público;
- VII. Promover que las vialidades y los nuevos desarrollos urbanos cuenten con accesibilidad a los peatones, personas con discapacidad o movilidad limitada, ciclistas y estacionamientos para bicicletas, basadas en los estudios y planes de movilidad correspondientes que para tal efecto se realicen, a fin de fomentar el uso de transporte no contaminante; sin perjuicio de las acciones que deban ejecutarse en coordinación con los municipios;
- VIII. Promover y priorizar en la población, la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana y de prevención de accidentes, encaminados a mejorar las condiciones y reducir 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 en el entorno urbano;
- IX. Evaluar y dictaminar las solicitudes en materia de movilidad y los estudios de impacto a la movilidad y la seguridad vial; y
- X. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 22. Atribuciones del IMADES

1. En la aplicación de la presente Ley, el IMADES tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular, ejecutar, evaluar y vigilar los Programas de Ordenamiento Ecológico y Territorial Estatal y Regionales, de conformidad a los criterios establecidos en las Leyes Ambientales aplicables;
- II. Evaluar y dictaminar las solicitudes en materia de ordenamiento ecológico y territorial;
- III. Evaluar los manifiestos de impacto y diagnóstico ambiental, así como los manifiestos de riesgo y, en su caso, expedir los correspondientes resolutivos;
- IV. Concurrir y participar en los consejos estatal y municipales y en los especializados en la materia;
- V. Llevar a cabo acciones de inspección, vigilancia y sanción, en su caso, en zonas en las que se realicen obras o actividades que puedan generar efectos sobre el medio ambiente;
- VI. Emitir las opiniones técnicas que le sean solicitadas tanto por la Secretaría como por los ayuntamientos, sobre el ordenamiento ecológico y territorial, impacto ambiental y demás relativas a su competencia;

- VII. Requerir a las dependencias estatales y municipales la información necesaria para el ejercicio de sus funciones; y
- VIII. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO VI ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 23. Atribuciones de los ayuntamientos

1. En los términos del presente ordenamiento, los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar, controlar, evaluar, revisar o actualizar el Programa Municipal y los programas derivados de éstos, respetando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con los niveles superiores de planeación;
- II. Incorporar en los informes anuales de gobierno, información sobre el avance y cumplimiento de la inversión pública programada y ejecutada en el territorio, en correspondencia con lo previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Determinar los límites de sus Centros de Población, así como regular, controlar y vigilar las reservas, los usos y los destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo que se encuentren dentro del Municipio;
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los Centros de Población que se encuentren en el municipio, conforme a lo previsto en los Programas Estatal y Municipal, así como los programas derivados;
- V. Proponer en coordinación con el Poder Ejecutivo del Estado, la fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población para promover ante el Congreso del Estado la expedición del Decreto correspondiente;
- VI. Solicitar al Congreso del Estado la asignación de las categorías político-administrativas a los Centros de Población que corresponda;
- VII. Participar en la formulación, evaluación y actualización de los Programas Estatal, de Desarrollo Metropolitano y Regional;
- VIII. Determinar las cargas urbanísticas y las exacciones que permitan compensar o mitigar el Impacto Urbano de las acciones a desarrollar por las personas promotoras o desarrolladoras;
- IX. Aprobar y controlar los Proyectos de Integración Urbana que propongan los particulares, las dependencias y los organismos públicos, para el aprovechamiento urbano del suelo, así también aprobar o modificar los polígonos de actuación para el aprovechamiento del suelo;
- X. Acordar la incorporación municipal que permita a los urbanizadores y promotores inmobiliarios el inicio de actos traslativos de dominio, quienes conservarán las obligaciones que determine esta Ley, mientras no se realice el acto de entrega recepción de bienes inmuebles, equipo, instalaciones y obras de urbanización, y cumplimiento de condicionantes ambientales solicitadas por la dependencia federal, estatal o municipal correspondiente;
- XI. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación en el Periódico Oficial de los acuerdos correspondientes;
- XII. Solicitar al Ejecutivo del Estado la inscripción de los acuerdos autorizados y publicados ante al Instituto para el Registro del Territorio;
- XIII. Solicitar la incorporación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el SITUEC a cargo de la Secretaría en coordinación con el Instituto para el Registro del Territorio;
- XIV. Promover la participación de los sectores social y privado del municipio, propiciando mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, deliberación y evaluación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus programas derivados, así como para el control de las acciones de aprovechamiento urbano sustentable del suelo, de conformidad con los términos previstos en el artículo 29 de esta Ley;
- XV. Propiciar mecanismos que permitan la inclusión de las mujeres, las juventudes y las personas en situación de vulnerabilidad en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a la información, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia;

- XVI. Apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de ordenamiento territorial sustentable, desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos;
- XVII. Promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social, así como de gobernanza urbana mediante la difusión de temas relacionados con el ordenamiento del territorio sustentable, desarrollo urbano, derecho a la ciudad y resiliencia urbana;
- XVIII. Participar en la gestión y promoción de financiamiento para la realización de acciones de desarrollo urbano sustentable;
- XIX. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, generar los instrumentos que permitan la promoción y ejecución de proyectos habitacionales inclusivos, accesibles y de objetivo social y la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad para el desarrollo urbano sustentable;
- XX. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales y la adquisición de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley;
- XXI. Desincentivar, reducir y abatir la ocupación irregular de áreas no previstas para el crecimiento urbano, estableciendo las medidas de control y seguridad correspondientes para evitar la proliferación de asentamientos irregulares;
- XXII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad a lo dispuesto en los programas municipales;
- XXIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, así como definir las bases e instrumentos para el establecimiento de estrategias emergentes;
- XXIV. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano;
- XXV. Imponer sanciones a los infractores de las disposiciones jurídicas a que se refiere la presente Ley, sus Reglamentos o de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus programas derivados que resulten aplicables, en términos de lo previsto en la presente Ley, o en su caso, la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás ordenamientos jurídicos aplicables; así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia administrativa o penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas aplicables a tales programas y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XXVI. Promover el cumplimiento y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para garantizar que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tengan derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros;
- XXVII. Crear condiciones de habitabilidad en los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana, considerando las necesidades diferenciadas por personas y grupos;
- XXVIII. Fomentar el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos;
- XXIX. Expedir el Reglamento de Edificaciones para su control y regulación en el municipio y en su caso, los de Zonificación con base en las normas definidas en el Reglamento;
- XXX. Controlar y evaluar sus Programas de Inversión Pública en materia de Desarrollo Urbano;
- XXXI. Solicitar a la Secretaría la asesoría y el apoyo técnico que requiera, para cumplir con los fines de esta Ley;
- XXXII. Establecer o ratificar la nomenclatura de barrios, colonias, vialidades y espacios públicos;
- XXXIII. Convenir con el Poder Ejecutivo del Estado para que la Secretaría asuma funciones o desempeñe de manera total o parcial, las funciones técnicas que le corresponden en la aplicación de esta Ley, cuando el Ayuntamiento

- carezca de los órganos técnicos y administrativos correspondientes o la complejidad de los asuntos lo requieran, por un periodo que en ningún caso debe exceder de su gestión Constitucional;
- XXXIV. Celebrar convenios de asociación y coordinación con otros ayuntamientos para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios públicos comunes, de acuerdo con lo previsto en la Legislación Local;
- XXXV. Celebrar convenios de concertación con los particulares y de coordinación con las entidades de la Administración Pública, centralizada y paraestatal, que apoyen y reafirmen los objetivos y prioridades previstos en los programas municipales y los demás que de éstos deriven;
- XXXVI. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia les sean planteados;
- XXXVII. Crear los Institutos Municipales de Planeación de conformidad con lo establecido en la presente Ley;
- XXXVIII. Coadyuvar con el Poder Ejecutivo en la creación de los Institutos Metropolitanos de Planeación;
- XXXIX. Promover la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, de las organizaciones de la sociedad civil y el gobierno;
- XL. Ejercer en el ámbito de sus atribuciones las acciones, para que toda persona que cause daños al medio ambiente los repare de conformidad con la Legislación aplicable;
- XLI. Aprobar los reglamentos, normas técnicas, manuales y demás disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia para la observancia de esta Ley; y
- XLII. Las demás que se señalen en esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales aplicables.

CAPÍTULO VII ATRIBUCIONES DE LA DEPENDENCIA MUNICIPAL

Artículo 24. Atribuciones

1. Los ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la dependencia municipal:
- I. Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones de la presente Ley, así como de los programas que de ella deriven;
 - II. Solicitar a la Secretaría dictaminar la congruencia y vinculación del Programa Municipal y sus derivados;
 - III. Establecer el Registro Municipal de Planeación, en el que se inscribirán los programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación;
 - IV. Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales y la adquisición debidamente justificada por causa de utilidad pública de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley;
 - V. Expedir el dictamen de vocación del suelo y gestionar en su caso, ante la Secretaría la verificación de congruencia;
 - VI. Requerir a las personas promotoras o desarrolladoras la elaboración de Estudios de Impacto Urbano, para su evaluación, emitiendo el Dictamen de Impacto Territorial y Urbano correspondiente, gestionando ante la Secretaría la verificación de congruencia correspondiente;
 - VII. Autorizar los Proyectos Ejecutivos de Urbanización y controlar su ejecución;
 - VIII. Expedir las licencias o permisos de urbanización;
 - IX. Autorizar la publicidad y la promoción de venta de lotes o fincas que los urbanizadores y promotores inmobiliarios utilicen, con base en el Proyecto de Integración Urbana previamente aprobado;
 - X. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los urbanizadores y promotores, requiriendo otorguen las garantías que establece la presente Ley;
 - XI. Vigilar que los urbanizadores o promotores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a esta Ley, en tanto no se realice el acto de entrega recepción de bienes inmuebles, equipo, instalaciones y obras de urbanización;

- XII. En materia de la regularización de la tenencia de la tierra urbana, verificar que la titulación de todo tipo de solares considerados urbanos por las autoridades agrarias, cumplan previamente a su reconocimiento con tal calidad, con los procesos de urbanización establecidos en la presente Ley y en los programas aplicables;
- XIII. Emitir el informe requerido por la Secretaría, cuando el promovente solicite la intervención de ésta, por considerar infundada la negativa o por incumplimiento para la incorporación municipal, en términos del artículo 270 de esta Ley;
- XIV. Autorizar la fusión, subdivisión y relotificación de predios;
- XV. Otorgar licencias o permisos para edificar, remodelar, ampliar y demoler inmuebles;
- XVI. Expedir la Constancia de Terminación de Obra y el Certificado de Habitabilidad;
- XVII. Establecer y controlar el Padrón Municipal de Peritos;
- XVIII. Asesorar y apoyar a las agrupaciones sociales que emprendan acciones dirigidas a la conservación y mejoramiento de sitios naturales y urbanos, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;
- XIX. Verificar que las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el municipio sean compatibles con la legislación, programas y la zonificación aplicable;
- XX. Aplicar las medidas de seguridad necesarias, para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios y fincas, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables;
- XXI. Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las sanciones que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XXII. Dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia administrativa, civil o penal se deriven de las faltas y violaciones a la legislación urbana;
- XXIII. Formular los proyectos de reglamentos, normas técnicas, manuales y demás disposiciones aplicables para la observancia de esta Ley y su posterior remisión al cabildo; y
- XXIV. Las demás atribuciones técnicas y administrativas que esta Ley le confiere al Ayuntamiento o a la propia dependencia municipal.

CAPÍTULO VIII INSTITUTOS MUNICIPALES DE PLANEACIÓN

Artículo 25. Atribuciones

1. Los Institutos Municipales de Planeación, serán organismos auxiliares de los ayuntamientos, encargados de promover la participación ciudadana y coordinar con los ayuntamientos la formulación e instrumentación de planes, programas y proyectos para el ordenamiento territorial, desarrollo social y económico del municipio, y el aprovechamiento de sus elementos naturales, cuyas atribuciones son:

- I. Auxiliar a los ayuntamientos en el cumplimiento de las funciones que le confiere la legislación competente en materia urbana, ambiental y de planeación, emitiendo opiniones, dictámenes y recomendaciones al propio Ayuntamiento para su análisis y aprobación en su caso;
- II. Asesorar al Ayuntamiento en materia de planeación integral con visión de corto, mediano y largo plazo;
- III. Promover la planeación participativa, mediante la consulta a la ciudadanía, dependencias y entidades paramunicipales, con la finalidad de elaborar, actualizar o modificar los instrumentos de planeación;
- IV. Asesorar técnicamente al Ayuntamiento y dependencias del gobierno municipal en la instrumentación y aplicación de las normas y disposiciones de los instrumentos de planeación y sus derivados;
- V. Diseñar la metodología para la elaboración de los proyectos y demás instrumentos de planeación, así como de los proyectos de investigación y sistemas de información, que den sustento a los mismos;
- VI. Participar en la instrumentación de la consulta realizada a las diferentes dependencias y entidades paramunicipales, así como a las organizaciones de la sociedad civil y personas físicas o morales, que participen en los Programas del Sistema Estatal de Planeación Territorial correspondientes a su municipalidad de conformidad con esta Ley;

- VII. Proponer al Ayuntamiento medidas para regular el aprovechamiento de los elementos naturales, con objeto de cuidar su conservación;
- VIII. Elaborar líneas de acción que tiendan a lograr el desarrollo equilibrado del municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población;
- IX. Proponer al Ayuntamiento las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, preservar su patrimonio cultural e histórico, establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a la presente Ley;
- X. Elaborar programas, acciones y metas para conservar y restaurar los ecosistemas y lograr el equilibrio ecológico;
- XI. Emitir opiniones tendientes a evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la naturaleza puede sufrir en perjuicio de la sociedad, que permita mejorar la resiliencia en su territorio municipal;
- XII. Participar en la elaboración, evaluación y actualización de los Programas del Sistema Estatal de Planeación Territorial correspondientes a su municipalidad de conformidad con esta Ley;
- XIII. Participar en la elaboración de los instrumentos de Sistema Estatal de Planeación Territorial, canalizando las propuestas que se generen de la consulta ciudadana correspondiente a su territorio;
- XIV. 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;
- XV. Auxiliar al Cabildo, a la persona titular de la Presidencia Municipal, a las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, en sus funciones de planeación; y
- XVI. Las demás atribuciones que esta Ley, el Cabildo y su Reglamento interior les confiera.

CAPÍTULO IX DESARROLLO INSTITUCIONAL

Artículo 26. Servicio público

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos promoverán la profesionalización del servicio público en materia de ordenamiento urbano, atendiendo la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, competencia por mérito y la equidad e inclusión con perspectiva de género, como principios del servicio público.
2. Asimismo, deberán impulsar 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, fomentando 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.
3. La Secretaría y la dependencia municipal podrán acordar la utilización de medios electrónicos en el flujo de información que se genere con motivo de la aplicación de esta Ley, en todo caso deberán comunicar a las demás dependencias implicadas, la utilización de la firma electrónica certificada en los documentos escritos o electrónicos expedidos por órganos del Gobierno del Estado y del Municipio, en términos de la Ley Sobre el Uso de Medios Electrónicos y Firmas Electrónicas para el Estado de Colima.
4. Los funcionarios estatales y municipales titulares de la Secretaría y de la dependencia municipal, a quienes se encomiende el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, deberán contar con título profesional de arquitecto, ingeniero civil, urbanista o cualquier otra profesión afín reconocida con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado y acreditar experiencia no menor de 3 años para hacer frente a sus obligaciones. La Secretaría ofrecerá a las y los titulares de la dependencia municipal la orientación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 27. Certificación de especialistas

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos promoverán la certificación de especialistas que coadyuven y tengan una participación responsable en los procesos de evaluación del impacto territorial y de regulación urbana.
2. La certificación será obligatoria tanto para las personas que realicen alguna función pericial en los términos previstos en esta Ley, como para las personas titulares o colaboradores de las dependencias que intervengan en la aplicación y cumplimiento de esta Ley.

CAPÍTULO X AUTORIDADES AUXILIARES

Artículo 28. Autoridades auxiliares

1. Las Dependencias, órganos administrativos y secretarías de los diferentes órdenes de gobierno, los institutos municipales de planeación, el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, el Instituto para el Registro del Territorio y los Catastros en el ámbito de sus respectivas competencias, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de esta Ley y de los programas que se expidan en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

TÍTULO III INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

CAPÍTULO I PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 29. Participación ciudadana

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, así como de las organizaciones sociales, para lo cual deberán promover la participación ciudadana entendida como el conjunto de actividades mediante las que, toda persona tiene el derecho individual o colectivo para intervenir en las decisiones públicas, deliberar, discutir y cooperar con las autoridades, así como para incidir en la formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos y actos de gobierno de manera, accesible, efectiva, equitativa y democrática; así como en los procesos de planeación, gestión, evaluación y control de programas, políticas y presupuestos públicos.

2. La Secretaría y la Dependencia Municipal deberán definir la estrategia participativa en concordancia con su ámbito territorial, estableciendo los mecanismos democráticos que permitan la participación responsable e informada de la ciudadanía, en particular, la de mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como su representatividad en las instancias de participación social previstas en esta Ley, garantizando la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la construcción social, seguimiento y evaluación de las políticas públicas de la materia.

3. Los particulares que deseen participar en los procesos referidos en el artículo anterior, lo podrán hacer a través de las instancias previstas para estos fines, sin perjuicio de ejercer individualmente sus derechos y garantías ante las autoridades competentes a través de instrumentos de participación como las audiencias públicas, la consulta pública, comités de participación, la planeación y el presupuesto participativos, las contralorías sociales y otros mecanismos que establezcan las leyes respectivas.

Artículo 30. Asuntos de interés público

1. Los sujetos obligados de esta Ley deberán promover la participación social, al menos en los siguientes asuntos de interés público:

- I. La formulación, consulta, revisión, deliberación y evaluación del cumplimiento de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada, en los términos de esta Ley;
 - II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
 - III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
 - IV. La articulación de programas de mejoramiento barrial y presupuesto participativo con los instrumentos de planeación, ejecutando obras y acciones relacionadas con el mejoramiento de la imagen urbana, el espacio público y la conservación de zonas populares, así como de las comunidades rurales e indígenas;
 - V. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;
 - VI. La conservación del medio ambiente en los Centros de Población;
 - VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los Centros de Población;
- y

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

2. Los mecanismos de participación ciudadana para la atención de los asuntos de interés público descritos en las fracciones anteriores, se determinarán en el Reglamento de esta Ley.

CAPÍTULO II DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 31. Mecanismos de contraloría y vigilancia social

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, promoverán mecanismos de contraloría y vigilancia social, donde participen los residentes, vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionales, institutos municipales de planeación y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de esta Ley y sus principios, los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás instrumentos de referencia, y en su caso denunciando ante la instancia competente cualquier hecho, acto, u omisión que los contravengan.

Artículo 32. Denuncia

1. Cualquier persona podrá denunciar ante las autoridades administrativas competentes, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones o el desconocimiento del interés general y principios establecidos en esta Ley y en los Programas o Reglamentos que de la misma deriven, denunciar toda acción urbanística que consideren no se ajusta a la legalidad y poner en conocimiento del Agente del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos; tendrán derecho a exigir se realicen los actos de inspección y vigilancia, la determinación de las infracciones, la imposición de sanciones, de medidas de seguridad, de compensación, integración o mitigación, y el fincamiento de la responsabilidad solidaria que resulte procedente.

2. Cualquier persona servidora pública que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la denuncia, debe turnarla en un término máximo de 3 días hábiles a quien resulte competente, siempre y cuando no disponga de facultades para dar trámite a la materia de la denuncia, la determinación se notificará al denunciante. En los casos en que proceda, se deberá comunicar al Agente del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 33. Requisitos de la denuncia

1. El derecho antes citado, podrá ser ejercido por cualquier habitante, persona propietaria afectada o representante o por órganos de representación ciudadana debidamente constituidos, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes recibirán la queja y darán trámite a la misma previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente por la autoridad responsable.

2. La denuncia podrá presentarse por escrito o correo electrónico y contener al menos lo siguiente:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados, en su caso la acción urbanística materia de denuncia o los desequilibrios ecológicos y daños ambientales, que se han producido o pudieran producirse;
- III. En su caso, los datos que permitan identificar al presunto infractor y localizar el área, predio o finca en que se está cometiendo la infracción;
- IV. En su caso, las pruebas que el denunciante estime pertinentes.

3. No se admitirán a trámite denuncias anónimas, notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

Artículo 34. Obligaciones de las autoridades y de las personas servidoras públicas

1. Las autoridades, personas servidoras públicas y las y los fedatarios públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

2. Las autoridades y personas servidoras públicas a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado o confidencial, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad

competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

Artículo 35. Responsabilidades, sanciones y reparación de daños

1. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que por acción u omisión cause daños al medio ambiente, será responsable y estará obligada a repararlos, de conformidad con la Legislación Ambiental aplicable; el Poder Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría y el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal por conducto de la persona titular de la Síndica o Síndico Municipal, ejercerán las acciones legales inherentes para ese efecto.

2. Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, a los Programas o a la normatividad aplicable, se hubieren ocasionado daños o perjuicios, 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 III ORGANISMOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 36. Organismos de participación social

1. Son organismos de participación social las siguientes:

- I. El Consejo Estatal;
- II. Los Consejos Metropolitanos;
- III. Los Consejos Municipales;
- IV. Las instancias de participación vecinal;
- V. Las asociaciones o patronatos que se constituyan para la conservación y el mejoramiento del patrimonio natural y urbano arquitectónico; y
- VI. Los observatorios ciudadanos.

Artículo 37. Representatividad en los Consejos

1. Para garantizar que los organismos sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, cada Consejo definirá el número de miembros, con perspectiva de género y de acuerdo a su Reglamento Interno, integrando representantes de los sectores público, social, académico y privado para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las Políticas de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano y Metropolitano.

2. El Reglamento Interno que expidan los Consejos, deberá normar su organización y funcionamiento. Los miembros de los Consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función. La Secretaría, la Dependencia Municipal o la instancia metropolitana correspondiente, deberán brindarles el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

CAPÍTULO IV CONSEJO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 38. Integrantes

1. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrá su sede en la capital del estado y jurisdicción en toda la entidad. Funcionará de forma permanente y sesionará a convocatoria de la presidencia de manera ordinaria una vez cada seis meses y de manera extraordinaria cuando sea necesario a consideración de la persona titular del Ejecutivo del Estado.

2. El Consejo Estatal será integrado por:

- I. Una Presidencia, que será representada por la persona titular del Ejecutivo del Estado;
- II. Una Secretaría Técnica, que será representada por la persona titular de la Secretaría;
- III. La persona titular de la Presidencia de la Comisión de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad del Congreso del Estado o su equivalente;
- IV. La persona titular de la Subsecretaría de Movilidad;

- V. La persona titular del IMADES;
- VI. Las personas titulares de las Presidencias Municipales de los Ayuntamientos relacionados con los asuntos que analizará el Consejo;
- VII. Un representante de cada una de las dependencias de la Administración Pública Federal, centralizada o paraestatal, competente en la materia o asuntos que analizará el Consejo;
- VIII. Un representante de cada una de las dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal competentes en las materias desarrollo económico y social, planeación, finanzas, movilidad, protección civil o de aquellas relativas a los temas que analizará el Consejo;
- IX. Un representante de cada uno de los Institutos Municipales de Planeación;
- X. Las personas titulares de los Institutos Metropolitanos de Planeación en representación de las instancias de coordinación metropolitana;
- XI. Representantes de diversas Cámaras, Colegios, Instituciones académicas públicas o privadas, Órganos empresariales y los sectores social y privado, que precise el Reglamento Interno del Consejo; y
- XII. Representantes de asociaciones, barrios, comunidades o grupos indígenas y consejos ciudadanos o de participación social, que precise el Reglamento Interno del Consejo.

Artículo 39. Suplencias

1. Por cada persona representante propietaria se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales. La Secretaría Técnica representará a la Presidencia del Consejo Estatal en su ausencia.

Artículo 40. Votación

1. Las opiniones del Consejo Estatal se tomarán por mayoría de votos de los presentes, cada integrante tendrá voz y voto. La Presidencia del Consejo Estatal tendrá voto de calidad, en caso de empate.

2. El Reglamento Interno que para el efecto expida el Consejo Estatal, a propuesta de su Presidencia, normará la organización y el funcionamiento del mismo.

Artículo 41. Atribuciones

1. El Consejo Estatal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de la planeación y la ejecución de políticas públicas en materia de ordenamiento sustentable del territorio, desarrollo urbano, metropolitano y regional, así como resolver los conflictos de uso del suelo que se identifiquen en relación con otros instrumentos de planeación del territorio;
- II. Deliberar y emitir opinión sobre el proyecto del Programa Estatal;
- III. Atender los procesos de articulación de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuando éstos sean formulados, revisados o actualizados, en los términos previstos en la Ley General;
- IV. Emitir opiniones sobre los programas de reserva territorial y de regularización territorial que se emprendan en el Estado;
- V. Opinar y proponer acciones en materia de conservación y mejoramiento de sitios, fincas y monumentos del patrimonio urbano y arquitectónico;
- VI. 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;
- VII. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los programas de la materia;
- VIII. Proponer a las instancias que integran el Consejo Estatal las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;
- IX. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;

- X. Conocer, opinar y emitir recomendaciones sobre los programas que propongan la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento financiadas mediante contribuciones, decretada por el Congreso del Estado, así como de cualquier otro sistema de actuación;
- XI. Opinar y emitir recomendaciones sobre la ocupación y el uso del territorio según su aptitud, señalada en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los programas que de éste se deriven;
- XII. Opinar y emitir recomendaciones sobre la integración de los sistemas urbano-rurales en función de la dinámica económica, la movilidad y conectividad;
- XIII. Identificar y proponer acciones para reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante fenómenos naturales y de impactos al medio ambiente, converger las políticas sectoriales y aprovechamiento de las ventajas de competitividad;
- XIV. Definir acciones y recursos que pueden contribuir al fortalecimiento del ordenamiento territorial del Estado;
- XV. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial, en el desarrollo urbano y metropolitano, así como en infraestructura para la movilidad;
- XVI. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;
- XVII. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
- XVIII. Promover la celebración de convenios con dependencias de la Administración Pública Federal, de otras entidades federativas y de los Ayuntamientos, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;
- XIX. Informar a través de los medios físicos y mediante el uso de tecnologías de información y comunicación a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las Políticas de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano y Metropolitano;
- XX. Integrar comités especializados con participación pública y social en cumplimiento del objeto de la presente Ley, definiendo en el acto de su creación su finalidad y operatividad;
- XXI. Expedir su Reglamento Interno; y
- XXII. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 42. Plazo para integrar el Consejo

1. Es obligación del Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, integrar el Consejo Estatal en un periodo improrrogable de 90 días naturales posteriores al inicio de su ejercicio Constitucional.

Artículo 43. Publicidad

1. En todo momento será responsabilidad del Ejecutivo del Estado proveer de información oportuna y veraz al Consejo Estatal para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones del Consejo Estatal serán públicas y deberán estar disponibles mediante el uso de tecnologías de información y comunicación.

CAPÍTULO V CONSEJOS CIUDADANOS METROPOLITANOS

Artículo 44. Consejo Ciudadano Metropolitano

1. El Consejo Ciudadano Metropolitano es el órgano de consulta y participación social de carácter metropolitano, previsto en el Título V de esta Ley, cuya integración, operación y atribuciones se determinan en el Estatuto Orgánico correspondiente.

CAPÍTULO VI CONSEJOS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 45. Integrantes

1. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán su sede en las cabeceras municipales, funcionará de forma permanente, sesionará ordinariamente cuantas veces sea necesario, a convocatoria de la Presidencia y será integrada por:

- I. Una Presidencia, que será representada por la persona titular de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento correspondiente;
- II. Una Secretaría Técnica, que será representada por la persona titular de la Dependencia Municipal que tenga a su cargo el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- III. Un representante del organismo operador municipal del agua;
- IV. Tres personas representantes de la Secretaría:
 - a) Representante en materia de Regulación y Ordenamiento Urbano;
 - b) Representante de la Subsecretaría de Movilidad; y
 - c) Representante del IMADES;
- V. Representantes de la Administración Pública Federal:
 - a) Representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
 - b) Representante de la Comisión Nacional del Agua;
 - c) Representante de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y
 - d) Representantes de las dependencias cuyas competencias considere el Ayuntamiento pertinentes en razón de sus particularidades territoriales;
- VI. Representantes de diversas Cámaras y Colegios, así como de los Institutos de planeación, que por acuerdo de Cabildo se integren a la misma; y
- VII. Representantes de Instituciones académicas públicas o privadas, Órganos empresariales y de los sectores social y privado, de asociaciones, barrios, comunidades o grupos indígenas y consejos ciudadanos o de participación social, que precise el Reglamento Interno del Consejo.

Artículo 46. Suplencias

1. Por cada representante propietario se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales. La Secretaría Técnica suplirá y representará a la Presidencia del Consejo Municipal en su ausencia.

Artículo 47. Votación

1. Las opiniones del Consejo se tomarán por mayoría de votos de los presentes. Los integrantes del Consejo previstos en las fracciones I a la VII del artículo 45, tendrán voz y voto, el resto solo voz. La Presidencia del Consejo Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate.

2. El Reglamento Interior que para el efecto autorice el Cabildo a propuesta del Consejo Municipal, normará la organización y el funcionamiento del mismo.

Artículo 48. Atribuciones

1. Los Consejos Municipales tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de la planeación y la ejecución de políticas públicas en materia de ordenamiento sustentable del territorio municipal;
- II. Deliberar y emitir opinión sobre el proyecto del Programa Municipal, así como de sus instrumentos derivados;
- III. Opinar sobre los proyectos de aprovechamiento urbano del suelo que pretenden desarrollarse en el territorio municipal;
- IV. Formular propuestas que fortalezcan las políticas públicas municipales en materia de impacto ambiental, suelo urbano, vivienda e infraestructura para la accesibilidad y la movilidad;
- V. Determinar los mecanismos de elección para designar a sus representantes en el Consejo Ciudadano Metropolitano;
- VI. Recibir y deliberar sobre las propuestas ciudadanas para canalizarlas al Consejo Ciudadano Metropolitano, en representación de los intereses municipales;

- VII. Participar en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas de desarrollo urbano y metropolitano;
 - VIII. Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario de los Centros de Población del Municipio;
 - IX. Proponer a las autoridades municipales, la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de colaboración particular, de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población;
 - X. Crear comisiones técnicas integradas por cinco miembros, entre los cuales estarán integradas por los tres órdenes de gobierno, más otros dos elegidos por el pleno del Consejo Municipal; y
 - XI. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.
2. Las Comisiones Técnicas tendrán la función de analizar y revisar técnicamente los anteproyectos de Programas de Integración Urbana o cualquier instrumento derivado del Sistema Estatal de Planeación.

Artículo 49. Plazo para integrar el Consejo

1. Es obligación del Ayuntamiento a través de su Cabildo, integrar el Consejo Municipal en un periodo improrrogable de 60 días naturales posteriores al inicio de su ejercicio Constitucional.
2. En todo momento será responsabilidad de los Ayuntamientos y de las y los servidores públicos de éstos, proveer de información oportuna y veraz al Consejo Municipal para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 50. Publicidad

1. En todo momento será responsabilidad del Ayuntamiento proveer de información oportuna y veraz al Consejo Municipal para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones del Consejo Municipal serán públicas y deberán estar disponibles mediante el uso de tecnologías de información y comunicación.

CAPÍTULO VII INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN VECINAL EN ZONA URBANA Y RURAL

Artículo 51. Instancias de participación vecinal

1. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por participación vecinal en zona urbana:
 - I. **Asociaciones o juntas vecinales:** a la agrupación integrada por propietarios o residentes de colonias, conjuntos o manzanas; y
 - II. **Comités de participación:** a la organización o constitución de comités de participación ciudadana cuya demarcación territorial y denominación es definida y reconocida por el Ayuntamiento conforme al ordenamiento municipal correspondiente.
2. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por participación vecinal en zona rural:
 - I. Comisariado Municipal, Juntas Municipales y Delegaciones: Constituyen las autoridades auxiliares en las zonas rurales de los municipios que conforman el Estado.
3. Los acuerdos, denuncias o propuestas de acciones por colaboración que resulten de las instancias de participación vecinal, podrán ser canalizadas a las autoridades municipales a través del Consejo Municipal.

CAPÍTULO VIII ASOCIACIONES O PATRONATOS

Artículo 52. Asociaciones o patronatos

1. Las asociaciones o patronatos que se integren para promover la conservación y mejoramiento de los ecosistemas y del patrimonio natural y urbano-arquitectónico, para los efectos de esta Ley, se conformarán de acuerdo con los siguientes lineamientos:
 - I. Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento, debiendo elaborar para estos efectos, su reglamento interior;
 - II. Sus acciones y ámbito de actuación deberán precisarse en el programa de integración urbana correspondiente;
y

- III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría, ejecución y vigilancia de las acciones que se autoricen en los programas y proyectos que de estos últimos se deriven.

CAPÍTULO IX OBSERVATORIOS CIUDADANOS

Artículo 53. Creación y funcionamiento

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos promoverán la creación y funcionamiento de Observatorios con la participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales y de las organizaciones de la sociedad civil, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales y los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública.
2. Los observatorios podrán analizar la evolución de los fenómenos ambientales, urbanos o metropolitanos en el ámbito, escala o sector que corresponda según sus objetivos y las políticas públicas en la materia.
3. Para apoyar su funcionamiento, las autoridades establecerán las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos con el objeto de:
 - I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial sustentable, 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, uso y difusión de la información para 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 todas las personas interesadas para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
 - VII. Compartir información y conocimientos con todas las personas interesadas en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio sustentable; y
 - VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública mediante el uso de tecnologías de información y comunicación.

CAPÍTULO X INFORMACIÓN PÚBLICA, TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Artículo 54. Derechos

1. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz y en formatos abiertos sobre las disposiciones en materia de Ordenamiento Territorial Sustentable, Desarrollo Urbano y Zonificación de los Centros de Población.
2. La ciudadanía tendrán el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que las leyes en la materia establezcan; tendrán igualmente el derecho de exigir que los servidores públicos, así como las y los fedatarios, se ajusten a lo previsto en la presente Ley.

Artículo 55. Obligación de las autoridades

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad sobre las disposiciones que, en materia de Ordenamiento Territorial Sustentable, Desarrollo Urbano y Zonificación de predios en los Centros de Población, los particulares soliciten, en sujeción a las Leyes de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Colima y de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Colima.
2. Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta, en medios físicos y mediante el uso de tecnologías de información y comunicación, la información relativa a los instrumentos de planeación, 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.

3. Es obligación del Estado, a través de sus diferentes órdenes de Gobierno, garantizar que el acervo documental y digital, los registros, los dictámenes y cualquier acto emitido con base en los Programas de Ordenamiento Territorial Sustentable y Desarrollo Urbano, así como las causas de utilidad pública contenidas en la presente Ley, sean preservados con independencia de los períodos de renovación gubernamental y se publiciten para el conocimiento pleno de la colectividad en los portales de transparencia.

Artículo 56. Información pública

1. Las autoridades en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información correspondientes, generarán políticas o programas para brindar información en medios físicos y mediante el uso de tecnologías de información y comunicación, en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas. Deberán privilegiar la oportunidad de la información y el impacto esperado de dichas autorizaciones, permisos y licencias. La publicación en medios físicos deberá realizarse en ámbitos de concurrencia pública, a fin de facilitar su conocimiento.

CAPÍTULO XI SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANO DEL ESTADO DE COLIMA (SITUEC)

Artículo 57. Coordinación Interinstitucional y Concertación.

1. La Secretaría en coordinación con la Subsecretaría de Movilidad, el Instituto para el Registro del Territorio, el IMADES, y los Ayuntamientos, integrarán, operarán y controlarán el Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Colima SITUEC, con el objeto de organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, permitiendo la operatividad y el intercambio con la Plataforma Nacional de Información, los diferentes órdenes de gobierno y las instancias de Gobernanza Metropolitana. El sistema estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

2. Para cumplir con lo previsto en el párrafo anterior, se podrán celebrar acuerdos y convenios con asociaciones, instituciones y organizaciones de los sectores social y privado, a fin de incorporar al sistema, indicadores, informes y documentos relevantes de carácter académico o científico.

3. Las personas físicas o morales que realicen acciones urbanísticas deberán proporcionar la información que generen éstas, con el objeto de alimentar y actualizar el sistema.

Artículo 58. Planes de Desarrollo e informes anuales de gobierno

1. Al elaborar los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo se deberán integrar y vincular las acciones, inversiones, obras y proyectos contemplados en las estrategias territoriales del Programa Estatal y de los Programas Municipales, respectivamente, garantizando en el Plan, su estructuración programática, la asignación presupuestal y ejecución, conforme al horizonte de planeación que corresponda, el cual no podrá variarse con motivo de los procesos de sucesión gubernamental, sino existe un proceso de evaluación

2. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos deberán incorporar en sus informes anuales de gobierno, un apartado para dar cuenta del avance y cumplimiento de las acciones señaladas en el párrafo anterior, con el objeto de acreditar la congruencia de la inversión pública proyectada con la ejecutada en el territorio. Este apartado se integrará periódicamente al Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Colima.

3. Las personas servidoras públicas omisas o negligentes serán sujetas de las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas

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

CAPÍTULO I SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Artículo 59. Concurrencia

1. La planeación territorial, como parte del Sistema Estatal de Planeación tiene sustento en los principios de planeación democrática previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima.

2. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de forma concurrente por el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, observando las competencias constitucionales

de cada de gobierno, lo dispuesto en esta Ley, la Ley de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de Colima y demás disposiciones jurídicas aplicables.

3. Los Programas de Ordenamiento Territorial Sustentable y Desarrollo Urbano serán vinculantes con los Planes Estatal y Municipales de Desarrollo, por lo que éstos últimos, deberán incorporar en su estructuración programática, la asignación presupuestal para su ejecución, conforme al horizonte de planeación que corresponda, así como las definiciones de mediano y largo plazo del modelo de ocupación territorial y las acciones necesarias para coadyuvar al logro de sus objetivos.

Artículo 60. Planeación territorial

1. La planeación territorial se efectuará a través de los instrumentos programáticos y de política pública de las que disponen las autoridades competentes.

2. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por planeación territorial al proceso coherente, racional y sistemático que permite distribuir de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio del Estado y sus municipios, determinando las estrategias de conservación, uso, ocupación y manejo del suelo en función del interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo, mediante el diseño e implementación de instrumentos y mecanismos de gestión que permitan regular las dinámicas de transformación territorial para articular un sistema urbano-rural competitivo y eficiente, que contribuya al mejoramiento de los satisfactores que determinan la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio pleno de derechos en condiciones de libertad e igualdad.

3. El ordenamiento sustentable del territorio, así como la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, constituyen las acciones fundamentales previstas por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio estatal.

Artículo 61. Sistema Estatal de Planeación Territorial

1. El Sistema Estatal de Planeación Territorial se integrará por los instrumentos de planeación denominados Programas Básicos y Derivados; los primeros se consideran indispensables para el ordenamiento sustentable del territorio y la planeación del desarrollo urbano; los segundos, emanan de los programas básicos, según corresponda en cada caso, y tienen como finalidad regular un área o componente del desarrollo urbano con un mayor detalle físico y técnico.

2. Son Programas básicos los siguientes:

- I. Programa Estatal;
- II. Programas de Ordenamiento y Desarrollo Regional;
- III. Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano;
- IV. Programas Municipales; y

3. Son Programas derivados los siguientes:

- I. Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;
- II. Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- III. Programas de Integración Urbana; y
- IV. Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

Artículo 62. Armonización e integración

1. Los Programas antes referidos, estarán articulados entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial y deberán armonizar e integrar, de manera transversal, las políticas, lineamientos y criterios contenidos en la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, así como en los programas de ordenamiento territorial, ecológico, desarrollo urbano, movilidad, gestión integral de riesgos, protección civil, mitigación y adaptación al cambio climático y otros aplicables que emitan las autoridades competentes.

2. Los instrumentos de planeación deberán contar con el dictamen de congruencia y vinculación que emita la Secretaría; para proceder a su publicación y posterior integración al SITUEC en los términos previstos por esta Ley.

Artículo 63. Elementos mínimos necesarios de los Programas

1. Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial, contendrán al menos, los siguientes elementos básicos, haciendo posible su congruencia y uniformidad metodológica:

- I. **Introducción:** La denominación del Programa, la congruencia con el marco legal y normativo, la fundamentación y motivación, el contexto territorial actual y la delimitación del polígono de actuación;
- II. **Diagnóstico:** El análisis y la caracterización de las condiciones preexistentes y las tendencias en los siguientes ámbitos:
 - a. **Ambiental:** Incluye la caracterización del medio físico natural, identificando y delimitando: las áreas litológicas y sus rasgos estructurales; los suelos no aptos para el desarrollo; los cuerpos de agua, las áreas de recarga e infiltración del acuífero y el balance hídrico de las cuencas; las áreas naturales protegidas, sitios Ramsar o regiones prioritarias para la conservación; los bienes y servicios ambientales; las áreas de patrimonio natural y cultural; los riesgos geológicos, hidrometeorológicos y químicos; las zonas potenciales a incendios forestales; los indicadores en materia de cambio climático y las coberturas de suelo natural, forestal, agropecuario y artificializado;
 - b. **Social:** Incluye la caracterización integral de las tendencias poblacionales, necesidades, comportamientos y dinámicas diferenciadas en el territorio, problemáticas, patrones espaciales de ocurrencia, conflictos y riesgos, abordados desde la perspectiva de género;
 - c. **Económico:** Incluye las actividades socio económicas integradas a los sistemas de producción, las cadenas y la capacidad productiva, el empleo, las tendencias de desarrollo económico; la competitividad, la estructura económica y los desequilibrios regionales y urbanos, entre otros, abordados desde la perspectiva de género;
 - d. **Urbano - rural:** Incluye la identificación de las relaciones y vínculos espaciales; el sistema urbano-rural y los principales fenómenos metropolitanos o regionales; el equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales; la función urbana, la caracterización del equipamiento, la infraestructura vial, la conectividad, la movilidad y el transporte; las redes de servicios, los espacios abiertos, los usos del suelo, el empleo, la competitividad y la gobernanza, abordados desde un enfoque barrial; la tenencia de la tierra y las demás relaciones sociales, productivas y administrativas;
 - e. **Riesgo:** En articulación directa con los atlas de riesgos se caracterizarán los principales agentes perturbadores y las zonas afectables como insumos para la definición de las zonas aptas y no aptas para la urbanización.
- III. **Prospectiva:** Incluye el diseño de escenarios: Tendencial, contextual o alternativo, considerando los proyectos programados y autorizados por otras instancias y órdenes de gobierno, así como, las proyecciones conceptuales, el escenario estratégico y la enunciación de finalidades, objetivos o propósitos que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa, abordados desde la perspectiva de género;
- IV. **Estrategia:** La definición del modelo de ocupación y ordenamiento sustentable del territorio a largo plazo y el conjunto de directrices, políticas y lineamientos programáticos que comprenden:
 - a. La identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad;
 - b. La definición de políticas integrales de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo, el diseño de la estrategia de desarrollo del sistema urbano – rural, la zonificación, los usos y destinos y el conjunto de recursos naturales identificados en el territorio;
 - c. La constitución de una política en materia de movilidad segura y accesible; y
 - d. La definición de metas, acciones de inversión y proyectos territoriales estratégicos necesarios para alcanzar los resultados de desarrollo en el corto, mediano y largo plazo.
- V. **Instrumentos de política:** Integran el conjunto de medidas administrativas, disposiciones jurídicas y técnicas, así como el diseño de instrumentos y los mecanismos de gestión, que permitirán regular las dinámicas de transformación territorial, conducir procesos urbanos e intervenir en sus lógicas de funcionamiento. En razón de la problemática y el contexto específico, se determinará el alcance, naturaleza, orientación y temporalidad de los

instrumentos aplicables. Los instrumentos permitirán la institucionalización, implementación, ejecución, control y evaluación del programa;

- VI. **Organización y administración:** Define la estructura de organización y coordinación de las áreas operativas para la aplicación, control, evaluación, actualización y modificación del programa;
- VII. **Criterios de concertación y corresponsabilidad sectorial:** Determina las disposiciones de otros niveles y sectores de planeación, la corresponsabilidad en la aplicación del programa, la aplicación de recursos administrativos, financieros y técnicos para desarrollar los proyectos y su vinculación presupuestal, así como los convenios, acuerdos y compromisos vinculantes que se han de establecer con los sectores público, social y privado;
- VIII. **Mecanismos de evaluación y seguimiento:** Establece los mecanismos e indicadores de control y seguimiento del programa y los periodos para evaluar el cumplimiento de sus objetivos; y
- IX. **Anexo cartográfico y estadístico:** Incluye la información documental, estadística y cartográfica digital asociada a sus metadatos, el mapeo descriptivo, la estrategia territorial, así como la ubicación espacial de acciones y proyectos.

2. El alcance, estructura, contenido y anexos del programa deberá adecuarse al ámbito territorial correspondiente, atendiendo de manera enunciativa, no limitativa lo dispuesto en las guías metodológicas aplicables.

3. En los procesos de formulación, revisión y evaluación, se promoverá la participación ciudadana, definiendo la estrategia y los mecanismos que permitan ejercer este derecho, con una visión informada del contexto y de los escenarios futuros, conforme al ámbito territorial del programa.

CAPÍTULO II PROGRAMA ESTATAL

Artículo 64. Alcance, objetivo y vigencia

1. El Programa Estatal es el instrumento rector de planeación territorial y derecho público en materia de Ordenamiento Territorial, Ecológico y de Desarrollo Urbano y constituye el marco estratégico que orienta las acciones de la Administración Pública Estatal, mediante la definición del modelo de ocupación territorial, las políticas de actuación y las regulaciones que permitirán el desarrollo equilibrado y la utilización racional y sustentable del territorio, armonizando e integrando de manera transversal, los criterios ecológicos y de mitigación y adaptación al cambio climático referidos en el artículo 62 de esta Ley, con el objeto de establecer las políticas públicas respectivas.

2. Establece las políticas generales para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población; la protección al ambiente, la conservación y restauración del equilibrio ecológico y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; la realización de actividades productivas; la formulación, ejecución y evaluación de proyectos, medidas y acciones en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio y la operación funcional del sistema urbano-rural.

3. El Programa Estatal se elaborará con visión prospectiva de largo plazo y será revisado cada seis años, durante el primer año del ejercicio constitucional de la Administración Estatal, con el objeto de valorar si existe justificación técnica y legal para su actualización o modificación. Para ello, la Secretaría elaborará la evaluación correspondiente, misma que se hará del conocimiento del Consejo Estatal. Las revisiones estarán sometidas al procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 65. Autoridades responsables

1. El Programa Estatal será formulado, controlado, evaluado, revisado, modificado o actualizado por la Secretaría, a través de la coordinación que para el efecto se establezca con los Ayuntamientos y otras dependencias y organismos con injerencia en la materia. El Programa será autorizado por el Poder Ejecutivo del Estado.

2. El Poder Ejecutivo del Estado promoverá la participación social en estos procesos, incorporando las necesidades, opiniones y experiencias diferenciadas, vertidas en las audiencias, foros y talleres de consulta pública en los que participe la población en general y los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus demandas y sus propuestas para considerarlas en la formulación del instrumento de planeación.

Artículo 66. Contenido

1. El Programa Estatal contendrá además de los elementos básicos a los que se refiere el artículo 63 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Los lineamientos generales de articulación y congruencia territorial los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos, atlas y de otros instrumentos de referencia sectorial que incidan en el ámbito territorial estatal;
- II. La estrategia deberá comprender:
 - a. El modelo de ocupación territorial que se busca alcanzar a largo plazo, estableciendo la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, en congruencia con determinantes de mayor jerarquía;
 - b. La caracterización de las unidades de gestión territorial y la definición de objetivos, políticas, directrices y lineamientos sectoriales estratégicos;
 - c. La identificación de proyectos estratégicos o prioritarios en materia de equipamiento, infraestructura y servicios de carácter estatal y regional;
 - d. El Sistema Estatal de Centros de Población, su articulación, jerarquización y estructura funcional;
 - e. La delimitación de regiones que integran el territorio estatal, en su caso y la caracterización y definición de zonas metropolitanas; y
 - f. Las acciones tendientes a orientar la inversión pública y privada, a fin de propiciar el desarrollo sustentable del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, considerando el estado de conservación de los ecosistemas estatales.

CAPÍTULO III PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO REGIONAL

Artículo 67. Alcance, objetivo y vigencia

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Regional son instrumentos rectores de planeación territorial y derecho público, que tienen por objeto coordinar y compatibilizar las acciones, obras y servicios que, en materia de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano abarquen dos o más municipios del Estado.
2. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Regional se elaborarán con visión prospectiva de largo plazo y serán revisados en razón a las actualizaciones o modificaciones que se realicen al Programa Estatal. Las revisiones estarán sometidas al procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 68. Autoridades responsables

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Regional serán formulados, controlados, evaluados, revisados, modificados o actualizados por la Secretaría, a través de la coordinación que para el efecto se establezca con el Consejo Estatal y otras dependencias y organismos con injerencia en la materia. El Programa será autorizado por el Poder Ejecutivo del Estado.

Artículo 69. Contenido

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Regional contendrán además de los elementos básicos a los que se refiere el artículo 63 de esta Ley, lo siguiente:
 - I. Los lineamientos generales de articulación y congruencia territorial con el Programa Estatal;
 - II. Las bases de coordinación que se establezcan entre dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y los Ayuntamientos, cuyas acciones incidan en el Desarrollo Regional;
 - III. La estrategia deberá comprender:
 - a. El modelo de ocupación territorial y el sistema jerarquizado de los Centros de Población y las zonas preferentes de desarrollo;
 - b. La identificación de proyectos estratégicos o prioritarios en materia de equipamiento, infraestructura y servicios de carácter regional; y
 - c. Las acciones tendientes a orientar la inversión pública y privada, a fin de propiciar el desarrollo sustentable de la región, en función de sus recursos naturales, sus actividades productivas y del equilibrio entre los

asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, considerando el estado de conservación de los ecosistemas estatales.

CAPÍTULO IV PROGRAMA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO METROPOLITANO

Artículo 70. Alcance, objetivo y vigencia

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano son instrumentos rectores de planeación territorial, ecológica y derecho público, que tienen por objeto ponderar actos, procesos o regulaciones sobre el territorio que integra el área metropolitana, que, por su población, extensión y complejidad, requieren la acción coordinada institucional de los tres órdenes de gobierno y la participación de la sociedad, bajo principios fundamentales como la equidad, seguridad, eficiencia, sustentabilidad, compromiso cívico y de ciudadanía, con el objeto de garantizar su legitimidad política, legal y social.
2. Los criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas o de las conurbaciones interestatales o intermunicipales se apegarán a lo dispuesto en la Ley General, en esta Ley, así como en los Programas Estatal y Municipales y en los convenios o decretos de coordinación respectivos. En todo caso, las zonas metropolitanas deberán cumplir con los lineamientos, criterios y disposiciones aplicables en la materia.
3. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano se elaborarán con visión prospectiva de largo plazo y deberán ser revisados cada tres años, en razón a las actualizaciones o modificaciones que se realicen a los Programas Estatal y Municipales. Las revisiones estarán sometidas al procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 71. Autoridades responsables

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano serán formulados, controlados, evaluados, revisados, modificados o actualizados por la Secretaría Técnica a instrucción de la Comisión Ejecutiva, quien validará el proyecto y enviará para su autorización a los Ayuntamientos correspondientes.

Artículo 72. Contenido

1. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley, considerará lo siguiente:
 - I. La congruencia con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo, con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y con el Programa Estatal, integrando de manera transversal, los criterios ecológicos y de mitigación y adaptación al cambio climático referido en el artículo 62 de esta Ley, así como los programas de prevención de riesgos y otros programas sectoriales que inciden en el ámbito territorial metropolitano;
 - II. La caracterización de las condiciones prevalecientes e identificación de las dinámicas metropolitanas;
 - III. La determinación de la visión y los objetivos de carácter metropolitano;
 - IV. El establecimiento del modelo territorial metropolitano que se busca alcanzar a largo plazo y la definición de los componentes estratégicos como la sustentabilidad ambiental, la gestión integral del agua y el manejo prioritario de cuencas, áreas de conservación ecológica o productiva en torno a los asentamientos humanos, la consolidación de infraestructura verde que permita conservar y potenciar la provisión de servicios ecosistémicos y la gestión de servicios urbanos de interés público y metropolitano previstos en el Título V de esta Ley;
 - V. La delimitación de los Centros de Población urbanos y rurales, su zonificación, la determinación de las áreas no urbanizables y de las áreas de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que considere estimaciones técnicas del crecimiento; la congruente y pertinente localización del suelo apto a incorporar con relación al área urbana consolidada, así como las prioridades para la ocupación de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes;
 - VI. La definición de políticas de densificación de las zonas urbanas, la integración el territorio y el establecimiento en su caso, de polígonos de actuación, considerando en todo momento la capacidad de carga ambiental y de los servicios urbanos;
 - VII. Las acciones públicas y privadas encaminadas a la construcción, ampliación y mejoramiento de vivienda de objetivo social;
 - VIII. Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano; las acciones de movilidad que consideren estrategias bajas en carbono, eficiencia energética y medidas de mitigación a impactos ambientales y de aportación al cambio climático, para

- salvaguardar la vida de las personas, como el transporte público colectivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental;
- IX. Las estrategias de aproximación entre la vivienda el trabajo y los servicios complementarios, como los equipamientos educativos, de salud o culturales, que evitan y reducen los costos sociales vinculados a la movilidad obligatoria;
 - X. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y la gestión integral de agua, así como para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;
 - XI. Las estrategias para la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;
 - XII. Las estrategias de seguridad y prevención del delito y de prevención del riesgo y resiliencia;
 - XIII. Las bases del sistema tributario metropolitano, que establezca en forma coordinada las tablas y tasas aplicables al impuesto predial, transmisiones patrimoniales, permisos, licencias y multas;
 - XIV. La formulación de iniciativas encaminadas a la expedición, reforma y actualización de leyes y reglamentos metropolitanos; y
 - XV. La metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona.

CAPÍTULO V PROGRAMAS MUNICIPALES

Artículo 73. Alcance, objetivo y vigencia

1. Los Programas Municipales son el instrumento rector y de derecho público en materia de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano y constituye el marco estratégico que orienta las acciones de la Administración Pública Municipal, mediante la definición del modelo de ocupación y las normas urbanísticas estructurales, así como el establecimiento de acciones para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de sus Centros de Población, encaminadas a regular el territorio del Municipio.
2. Los Programas Municipales integrarán su estrategia con un componente general, uno urbano y uno rural, armonizando e integrando de manera transversal, los criterios ecológicos y de mitigación y adaptación al cambio climático referidos en el artículo 62 de esta Ley, con el objeto de establecer las políticas públicas respectivas.
3. El componente general establecerá el modelo de ocupación territorial de largo plazo, la clasificación del suelo, la estructura ecológica, las áreas de amenaza y riesgo y el sistema de espacios públicos con función de áreas naturales, de equipamiento colectivo y de infraestructura para la movilidad. La estrategia general tendrá una vigencia equivalente a cuatro períodos del ejercicio constitucional municipal, por lo que su revisión, sólo podrá emprenderse al término de este periodo o excepcionalmente a iniciativa de la Presidencia Municipal, cuando existan razones fundadas para ello, motivadas en estudios técnicos debidamente sustentados.
4. El contenido urbano y rural establecerán el sistema de ocupación del suelo. El componente urbano contendrá la norma general para el suelo urbano y el de crecimiento o expansión asociada a los usos del suelo, los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. El componente rural contendrá la norma general para el suelo rural, las categorías de protección y las restricciones para su desarrollo. La estrategia urbana y rural deberán ser revisadas durante el primer año de cada ejercicio constitucional municipal, con el objeto de valorar si existe justificación técnica y legal para su actualización o modificación.
5. En caso de ser necesario, el Programa Municipal deberá adecuarse incluyendo estrategias emergentes que únicamente se instrumentarán con motivo de la publicación oficial de Acuerdos o Decretos que expidan:
 - I. Declaratorias de zonas de desastre;
 - II. Declaratorias de zonas de restauración; o
 - III. Programas de remediación de sitios contaminados.
6. Las estrategias emergentes serán congruentes con los Programas Estatales, Metropolitanos y Municipales, así como con el Acuerdo o Decreto que los motiven, deberán ser emitidos dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación de éstos y tendrán su misma vigencia.

7. Para las revisiones referidas, la Dependencia Municipal elaborará la evaluación correspondiente, misma que se someterá a consideración del Consejo Municipal, quien determinará lo conducente. Las revisiones estarán sometidas al procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 74. Autoridades responsables

1. El Programa Municipal será formulado, autorizado, ejecutado controlado, evaluado, revisado, modificado o actualizado por el Ayuntamiento, a través de la coordinación que para el efecto establezca la Dependencia Municipal con la Secretaría, el Consejo Municipal y otras dependencias y organismos con injerencia en la materia.
2. El Ayuntamiento promoverá la participación social en estos procesos, incorporando las necesidades, opiniones y experiencias diferenciadas, vertidas en las audiencias, foros y talleres de consulta pública en los que participe la población en general y los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus demandas y sus propuestas para considerarlas en la formulación del instrumento de planeación.

Artículo 75. Contenido

1. Los Programas Municipales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La congruencia con los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Metropolitano, los programas de Ordenamiento Ecológico (estatal, regionales o municipales), de prevención de riesgos y en su caso, otros Programas Sectoriales de Superior Jerarquía que incidan en el ámbito territorial municipal;
- II. El contenido general o estructural comprenderá:
 - a. El modelo de ocupación territorial que se busca alcanzar a largo plazo, estableciendo la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, en congruencia con determinantes de mayor jerarquía;
 - b. La definición del sistema de asentamientos humanos y de las centralidades urbanas y rurales, así como su articulación con los respectivos sistemas metropolitanos y regionales;
 - c. La delimitación de los Centros de Población y la caracterización de las áreas no urbanizables, artificializadas y urbanizables;
 - d. La delimitación de las áreas de reserva, de valor ambiental y escénico, de configuración urbana y defensa del paisaje, de riesgo para los asentamientos humanos, así como, las de conservación y protección del patrimonio histórico;
 - e. Los Programas delimitarán las áreas y definirán los elementos básicos, que serán obligatorios para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para las personas propietarias o poseedoras; y
 - f. La identificación, localización y determinación de la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona, para la adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales;
- III. El contenido urbano comprenderá:
 - a. Las políticas que orientarán el uso y la ocupación del suelo urbano y las áreas de reserva urbana, en armonía con el modelo estructural de largo plazo y con las proyecciones de transformación y crecimiento de la ciudad;
 - b. La zonificación primaria atendiendo los criterios previstos en el Capítulo VII del Título VI de esta Ley;
 - c. La configuración de la red vial que structure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal en el área urbana y la proyectada en las áreas de expansión;
 - d. El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y a los sistemas de movilidad y transporte público, así como, las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público;
 - e. Las tipologías del modelo urbano, la definición de usos, la edificabilidad permitida, los sistemas de actuación y los instrumentos de gestión;

- f. Los espacios y edificaciones catalogados como patrimoniales, el sistema de equipamientos, infraestructura y servicios;
- g. La delimitación de las áreas: urbana, no urbanizables, de reserva urbana, de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, de protección histórico patrimonial, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, así como la definición de las acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento a que serán sujetas;
- h. Las estrategias de reordenamiento de la ciudad y la adopción de directrices y parámetros para la formulación de programas derivados, así como la creación o establecimiento de polígonos de actuación concertada, incluyendo la definición de acciones, instrumentos de gestión y financiamiento requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas en dichas áreas;
- i. La conformación de polígonos de amortiguamiento, protección, salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo, así como el establecimiento de las medidas de compensación o mitigación a los propietarios afectados;
- j. La identificación y localización del suelo necesario para la generación de vivienda de objetivo social en función de la demanda existente y proyectada para el horizonte de planeación; y
- k. La expedición de normas, lineamientos y disposiciones técnicas aplicables.

IV. El contenido rural comprenderá:

- a. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas;
- b. La delimitación de las áreas no urbanizables y las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera, así como, las de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos;
- c. La localización y determinación de las zonas identificadas como suburbanas, precisando los parámetros de edificabilidad y los usos admitidos, en consideración de la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente; y
- d. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos, de equipamiento de salud y educación y la interconexión de la red sistémica de los espacios públicos urbanos con el medio rural.

2. Tratándose de una Ciudad Portuaria, el Programa Municipal formulará su estrategia incluyendo las actividades portuarias y las zonas de desarrollo portuarias referidas en los numerales 2, 8 y 40 de la Ley de Puertos y el artículo 5º de su Reglamento, así como la delimitación y normatividad de las Zonas de Usos Logísticos Industriales Portuarios y su atención específica ajustando sus requerimientos a los lineamientos que determine el Reglamento de esta Ley.

3. Cuando así lo disponga el Ayuntamiento, atendiendo las condiciones, extensión y particularidades del territorio, así como las necesidades de planeación, podrá integrar al Programa Municipal los alcances y contenidos de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 76. Lineamientos simplificados

1. Los Municipios con población menor a cincuenta mil habitantes, podrán formular su Programa Municipal aplicando los lineamientos simplificados que determine el Reglamento.

2. Este instrumento de carácter técnico administrativo tiene por objeto ordenar y orientar el crecimiento de los asentamientos humanos de manera equilibrada y racional a corto y mediano plazos. Esta modalidad permitirá simplificar su adopción y aplicación en consideración al tamaño de población y a las particularidades del territorio municipal.

3. La estructura y contenido del Programa Municipal simplificado podrá adecuarse a las características del ámbito territorial de su aplicación y deberá considerar una estrategia de desarrollo mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, cambio climático, la zonificación aplicable y las acciones o

proyectos más relevantes, priorizando la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última.

CAPÍTULO VI PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

Artículo 77. Alcance y objetivo

1. El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población es un instrumento de planeación derivado del Programa Municipal que establece un conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad socio ambiental.

Artículo 78. Autoridades Responsables

1. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población serán formulados, autorizados, ejecutados, controlados, evaluados, revisados, modificados o actualizados por los Ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto establezca la Dependencia Municipal con la Secretaría, el Consejo Municipal y otras dependencias y organismos con injerencia en la materia.

Artículo 79. Contenido

1. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 60 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La delimitación del Centro de Población; su zonificación; las reservas usos, destinos y las normas de control de intensidad de la edificación conforme al Reglamento;
- II. La estructura urbana; los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos; los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación, adoptando medidas que garanticen la protección de la vida y de la integridad física especialmente de las personas con discapacidad y en situación de vulnerabilidad;
- III. La estrategia para promover zonas urbanas densas, mixtas, compactas e incluyentes; los lineamientos para la dotación, defensa, preservación y mejora del espacio público y la calidad de su entorno y los criterios para garantizar la distribución equitativa de infraestructura, servicios y equipamiento urbano y la conectividad adecuada, privilegiando la movilidad no motorizada y los sistemas de transporte público; y
- IV. La determinación de acciones urbanas para la protección y mejoramiento ambiental, el desarrollo social, la competitividad y la gobernanza y los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para conservarlos, preservarlos y mejorarlos.

CAPÍTULO VII PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 80. Alcance y objetivo

1. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano es un instrumento de planeación derivado del Programa Municipal o del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que tiene por objeto ordenar y regular un área específica o un polígono de actuación, precisando la zonificación y determinando las acciones de conservación, mejoramiento, consolidación o crecimiento que deberán ejecutarse en el área o polígono.

Artículo 81. Autoridades responsables

1. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados, revisados, modificados o actualizados por los Ayuntamientos correspondientes, a través de la coordinación que para el efecto establezca la Dependencia Municipal con la Secretaría, el Consejo Municipal y otras dependencias y organismos con injerencia en la materia.

Artículo 82. Contenido

1. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La determinación del área, componente y autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del Programa;
- II. El alcance y término del Programa, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa del cual deriven;
- III. Los estudios, obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen; el presupuesto del proyecto de que se trate; el plazo para su ejecución, y los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes;
- IV. La determinación en su caso, de polígonos de actuación con el objeto de llevar a cabo gestiones urbanísticas integradas, mediante mecanismos de concertación entre los actores participantes, en un ambiente de equidad y certeza jurídica, definiendo su alcance, los criterios e instrumentos de estímulo, financiamiento y gestión requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas en dichas áreas, así como las etapas, horizontes y plazos para su cumplimiento; y
- V. Los demás requisitos que establezca esta Ley y disposiciones aplicables.

CAPÍTULO VIII PROGRAMAS SECTORIALES

Artículo 83. Alcance y objetivo

1. El Programa Sectorial es un instrumento de planeación derivado que tienen por objeto regular el conjunto de acciones y elementos que integran una actividad, componente o servicio y que inciden en el desarrollo urbano como el suelo, vivienda, vialidad, movilidad, espacios públicos, equipamiento urbano, infraestructura, agua potable, drenaje, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas, captación, tratamiento y uso eficiente del agua pluvial como recurso alternativo, protección civil y la protección al ambiente, entre otros.

Artículo 84. Autoridades responsables

1. Los Programas Sectoriales serán formulados por las dependencias competentes, o bien, por los organismos públicos del sector que corresponda, a través de la coordinación que para tales efectos se establezcan, en los términos de la presente Ley.

Artículo 85. Contenido

1. Los Programas Sectoriales contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 63 de esta Ley, lo siguiente:

- I. La determinación del área, componente y autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del Programa;
- II. El alcance y término del Programa, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa del cual deriven;
- III. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen; el presupuesto del proyecto de que se trate; el plazo para su ejecución, y los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes; y
- IV. Los demás requisitos que establezca esta Ley y disposiciones aplicables.

CAPÍTULO IX ADMINISTRACIÓN DE LA PLANEACIÓN

Artículo 86. Criterios

1. Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial además de articular lo previsto en los artículos 7 y 59 de esta Ley, tenderán a:

- I. Corregir los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y prever las tendencias de crecimiento de los Centros de Población, para mantener una relación equilibrada entre la base de recursos y la población, y cuidar los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida;
- II. Establecer y manejar de manera prioritaria las zonas de conservación ecológica y de recarga de los mantos acuíferos. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

- III. Desalentar e impedir el establecimiento de asentamientos humanos en áreas no aptas para el desarrollo urbano y en áreas de riesgo por impactos adversos del cambio climático;
- IV. Lograr la diversidad y eficiencia de los usos del suelo, procurando que la mezcla de los mismos, no represente riesgos o daños a la salud de la población, estableciendo en su caso, zonas intermedias de salvaguarda y evitando afectar áreas con alto valor ambiental;
- V. Promover la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público, la restauración de los espacios naturales, el paisaje, las áreas de valor escénico, así como la conservación, preservación y protección del patrimonio urbano arquitectónico y el mejoramiento de la imagen urbana;
- VI. Consolidar estructuras territoriales conectadas, equilibradas y policéntricas que priorice el transporte colectivo, privilegie la movilidad no motorizada, permita la interacción eficiente de las personas y posibilite el despliegue de la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión en los Centros de Población; y
- VII. Promover el establecimiento de mecanismos e instrumentos económicos, fiscales, financieros, de fomento y de gestión del suelo que permitan la conducción de procesos urbanos y la intervención en sus lógicas de funcionamiento, propicien la distribución equitativa de las cargas y los beneficios que genera el desarrollo urbano e induzcan conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente.

Artículo 87. Administración

1. La administración de los instrumentos de planeación consiste en regular los procesos para formular, aprobar, ejecutar, evaluar, revisar y modificar los Programas que integran el Sistema Estatal de Planeación Territorial conforme a su ámbito de competencia, a fin de garantizar su vigencia y validez legal.

Artículo 88. Formulación

1. La formulación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de acuerdo al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, será coordinado por la autoridad competente, dando aviso a la población del inicio del proceso de planeación, a través de los medios disponibles.

2. La autoridad competente deberá definir la estrategia participativa con un enfoque de derechos humanos, en concordancia con su ámbito territorial, estableciendo los mecanismos y herramientas colaborativas y de investigación cualitativa, que permitan la participación responsable e informada de la ciudadanía, particularmente de los grupos de población en condiciones de mayor vulnerabilidad.

3. La elaboración del diagnóstico se integrará a partir de los estudios e investigaciones de que se dispongan y de la aplicación de herramientas de consulta implantadas en las instancias de participación social previstas en esta Ley.

4. Formulado el proyecto, la autoridad competente remitirá a las dependencias y organismos de la administración pública que estime pertinente, para que éstas, emitan su opinión técnica dentro de un término que no deberá exceder veinte días hábiles a partir de la recepción del proyecto.

5. Habiendo transcurrido el plazo, la autoridad competente ordenará analizar y en su caso integrarlas opiniones al proyecto dentro de los veinte días hábiles siguientes, con objeto de que se someta a la consulta pública correspondiente.

Artículo 89. Consulta

1. La autoridad competente pondrá a disposición del público en general el proyecto que podrán ser a través de dos periódicos de mayor circulación en la entidad y de manera adicional en medios electrónicos o página de internet y redes sociales oficiales, informando el calendario de audiencias o consultas públicas, para que las personas, instituciones y los distintos grupos que integran la comunidad, presenten por escrito los planteamientos que consideren oportunos.

2. Las audiencias y consultas deberán desarrollarse en un término no menor de quince días y no mayor de treinta días hábiles. Las respuestas a los planteamientos deberán fundamentarse considerando para ello los objetivos y elementos del Programa, así como los principios de política pública que establece esta Ley. La autoridad competente ordenará realizar las adecuaciones procedentes dentro de los diez días hábiles siguientes.

3. La autoridad correspondiente remitirá la versión final del proyecto al Consejo para su deliberación y validación, en concordancia con su ámbito territorial.

Artículo 90. Deliberación en Consejo

1. Cuando el Consejo respectivo reciba el proyecto del Programa, definirá el plazo y la fecha límite para deliberar y opinar sobre su validación, conforme a lo previsto en su Reglamento Interno.

Artículo 91. Dictamen de congruencia y vinculación

1. Cumplidas las formalidades de la validación del proyecto por parte del Consejo y previo a autorizarlo, se procederá a solicitar el Dictamen de congruencia y vinculación correspondiente a la Secretaría. La Secretaría contará con un término no mayor de treinta días hábiles para dictaminar, contados a partir de la recepción de la solicitud.

2. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de recepción, la Secretaría revisará que el proyecto reúna todos y cada uno de los requerimientos establecidos en los lineamientos correspondientes. Ante la falta de alguno de ellos, requerirá para que subsane dicha omisión, dentro de los cinco días hábiles siguientes al requerimiento. En caso de no atenderse el requerimiento, se tendrá por no presentado el proyecto.

3. Cuando el proyecto reúna los requisitos establecidos en los lineamientos, la Secretaría contará con un término de hasta veinticinco días hábiles para analizar y emitir el Dictamen, en coordinación con otras dependencias y organismos con injerencia en la materia.

4. En caso de existir observaciones, la Secretaría devolverá el proyecto precisando los contenidos o aspectos específicos a atender o subsanar, a fin de emitir el Dictamen, respetando la autonomía y atribuciones legales conforme a su ámbito de competencia.

5. Notificadas las observaciones, se contará con un término de hasta veinticinco días hábiles para presentar el proyecto del programa en el que se solventen la totalidad de las mismas. En caso contrario, se tendrá por no presentado el proyecto.

6. El Dictamen debidamente fundado y motivado, señalará con precisión si existe congruencia y vinculación.

7. Si la Secretaría no emite la verificación de congruencia en el plazo señalado, se podrá impugnar esta conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 92. Autorización, publicación y divulgación

1. Una vez obtenido el Dictamen, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, atendiendo sus respectivos ámbitos de competencia, procederán a autorizar el Programa correspondiente.

2. Autorizado el Programa, se remitirá al Ejecutivo del Estado para que éste instruya su publicación en el Periódico Oficial, en los términos previstos en esta Ley y otros ordenamientos aplicables. El Programa entrará en vigor en la fecha que así sea consignada en su publicación.

3. Asimismo, se publicará una inserción en al menos un diario de mayor circulación de la entidad y en el medio oficial de divulgación de la autoridad competente, informando de forma accesible respecto a su autorización y publicación, sin que esto sea supletorio a lo establecido en el párrafo anterior.

Artículo 93. Inscripción

1. Las autoridades competentes gestionarán, en un término no mayor de seis días hábiles a partir de la fecha de su publicación, la inscripción del Programa en el Instituto para el Registro del Territorio.

2. Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las autoridades que expidan los Programas y no gestionen su inscripción, así como las personas servidoras públicas del referido Instituto que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia.

3. Una vez publicado el Programa y debidamente inscrito, comenzará a surtir efectos y serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes.

4. El Programa, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos y su zonificación, tendrán vigencia indefinida, en tanto, el primero no sea actualizado, modificado o cancelado.

Artículo 94. Registros de la Planeación Territorial

1. En los Registros Estatal y Municipales de la Planeación Territorial se inscribirán los Programas, convenios y resoluciones de la materia para su difusión, consulta pública, control y evaluación. El Registro Estatal será responsabilidad de la

Secretaría y los Registros Municipales del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la Dependencia Municipal. Estos Registros se actualizarán con una periodicidad de cada treinta días en coordinación con el Instituto para el Registro del Territorio.

Artículo 95. Criterios para revisar, actualizar o modificar el Programa

1. La revisión, actualización o modificación de los Programas se realizará conforme al procedimiento previsto para su formulación.
2. El Programa Estatal será revisado cada seis años, durante el primer año del ejercicio constitucional de la Administración Estatal, con el objeto de valorar si existe justificación técnica y legal para su actualización o modificación.
3. Los Programas de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano serán revisados cada tres años, en razón a las actualizaciones o modificaciones que se realicen a los Programas Estatal y Municipales.
4. Los Programas Municipales serán revisados en razón de los componentes que integran su estrategia. El componente general que establece el modelo de ocupación territorial de largo plazo, tendrá una vigencia equivalente a cuatro períodos del ejercicio constitucional municipal, por lo que su revisión, sólo podrá emprenderse al término de este periodo o excepcionalmente a iniciativa de la Presidencia Municipal, cuando existan razones fundadas para ello, motivadas en estudios técnicos debidamente sustentados. Los componentes urbano y rural serán revisados durante el primer año de cada ejercicio constitucional municipal, con el objeto de valorar si existe justificación técnica y legal para su actualización o modificación.

Artículo 96. Autoridades responsables

1. La revisión, actualización o modificación de los Programas, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente, mediante escrito fundado y motivado, técnica y jurídicamente por:
 - I. El Poder Ejecutivo del Estado;
 - II. La Secretaría;
 - III. Los Ayuntamientos cuando tengan efectos en su Territorio;
 - IV. La Dependencia Municipal;
 - V. Las Instancias de participación social;
 - VI. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, así como las de la Federación que realicen actividades en la Entidad;
 - VII. Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan intereses directos; y
 - VIII. La ciudadanía mediante el Estudio de Impacto Territorial y Urbano.

CAPÍTULO X ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 97. Alcance del Estudio

1. El Estudio es el instrumento técnico, y necesario para la obtención del Dictamen en la materia, en el que se exponen y evalúan las alteraciones, externalidades o impactos que pueden causar una acción urbanística pública o privada en su área de influencia, cuando por su complejidad, funcionamiento, magnitud o ubicación se estime que puede:
 - I. Afectar o rebasar la capacidad de la infraestructura y los equipamientos urbanos preexistentes o incrementar los costos en la prestación de servicios públicos;
 - II. Afectar negativamente el entorno natural o urbano, el espacio público, la imagen urbana, el paisaje y la estructura socioeconómica; y
 - III. Significar un riesgo para la salud, la vida y los bienes de la comunidad que implique el desplazamiento, expulsión, traslado involuntario y paulatino de sus moradores o determine una afectación para el patrimonio arqueológico, artístico, cultural, histórico o natural de la ciudad.

Artículo 98. Acciones que requieren su elaboración

1. El Estudio de Impacto Territorial y Urbano será requerido cuando se pretenda:
 - I. Aprovechar el predio con un uso distinto al señalado en la zonificación;

- II. Constituir un polígono de actuación concertada para desarrollar proyectos urbanos integrados;
- III. Desarrollar las acciones previstas en las fracciones V al VIII del artículo 172 de esta Ley;
- IV. Promover aprovechamientos condicionados o especiales que acrediten ser de utilidad pública y del interés social que requieran emplazarse fuera del Centro de Población o las instalaciones previstas en el artículo 180 de la Ley; y
- V. Requerir autorización para subdividir o relotificar en los términos previstos en el numeral 2 del artículo 291.

Artículo 99. Contenido

1. El Estudio de Impacto Territorial y Urbano debe incluir:

- I. Los datos y la acreditación del interés jurídico del promotor, la definición precisa del predio o polígono y la descripción detallada de la acción pretendida y del sistema de actuación propuesto;
- II. El análisis de la normatividad vigente aplicable al predio o polígono, incluyendo la justificación del proyecto en su área de influencia o entorno urbano;
- III. El análisis natural considerando las afectaciones al medio ambiente;
- IV. El análisis hídrico determinando la demanda de agua potable y residual tratada requerida por el proyecto; la fuente de abastecimiento o almacenamiento; el manejo integral de aguas pluviales y residuales y los impactos previstos;
- V. El análisis urbano caracterizando las condiciones de la infraestructura existente y su capacidad de carga; identificando la cobertura del espacio público y el equipamiento urbano; y describiendo la disponibilidad de los servicios públicos;
- VI. El análisis socio económico;
- VII. El análisis de impacto a la movilidad;
- VIII. El análisis de riesgo y vulnerabilidad en materia de protección civil;
- IX. La descripción detallada del proyecto, bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima;
- X. La descripción detallada de los impactos esperados;
- XI. Las alternativas o medidas para evitarlos, reducirlos, mitigarlos o compensarlos; y
- XII. La propuesta de integración urbana.

2. El Estudio observará los lineamientos técnicos que determine el Reglamento.

Artículo 100. Ingreso y evaluación del Estudio

1. El Estudio de Impacto Territorial y Urbano debidamente suscrito y avalado por el Perito responsable deberá presentarse ante la Dependencia Municipal, quien dispondrá de hasta treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción para su evaluación, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan. Este plazo podrá prorrogarse por única ocasión, hasta por diez días hábiles más, cuando la complejidad del Estudio así lo amerite.

2. Para evaluar el Estudio, la Dependencia Municipal se coordinará con la Secretaría, las dependencias competentes en materia ambiental, de movilidad y de protección civil; los organismos responsables del suministro de servicios públicos y otros con injerencia en el proyecto, a fin de solicitar y recabar su opinión técnica. La Dependencia Municipal podrá practicar visitas al predio con el fin de constatar la información ingresada, haciéndola constar en acta circunstanciada.

3. Las notificaciones o requerimientos de información complementaria de los estudios se realizarán a través del correo electrónico consignado por el promovente, para tales efectos.

4. El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes emitan su opinión no deberá exceder los quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la petición; en caso contrario, se entenderá como opinión favorable. En materia ambiental, de movilidad y de protección civil, la opinión negativa para un anteproyecto, debidamente fundamentado y motivado, vertido en el dictamen correspondiente será vinculante. El sentido de las opiniones no será impedimento para que la Dependencia Municipal emita el dictamen con plenitud de facultades.

Artículo 101. Publicidad y consulta

1. Tratándose de estudios cuyo objeto sea promover las acciones previstas en los incisos I, II y IV del artículo 98 de esta Ley, la Dependencia Municipal expedirá a las personas interesadas un certificado notificando el inicio del trámite y de los procesos de consulta pública. El estudio será remitido a la Secretaría y, en su caso, al IMADES, para su valoración técnica y legal, que deberá realizarse en un término no mayor a 10 días hábiles. Una vez realizado lo anterior se reintegrará a la Dependencia Municipal a efecto de que ésta lo subsane, complemente o determine su improcedencia o procedencia, de ser el caso.

2. Las observaciones que en su caso realice el IMADES, las hará del conocimiento de la Secretaría para su atención al momento de emitir la respectiva firma de congruencia.

3. Para dichos procesos, la Dependencia Municipal definirá simultáneamente a lo dispuesto en el punto anterior, la estrategia participativa en concordancia con el área de influencia del anteproyecto, los medios en los que se difundirá el anteproyecto y el mecanismo para recabar opiniones. Para estos efectos, la consulta se desarrollará atendiendo el término menor previsto en el artículo 89 de la Ley. La Dependencia difundirá a través de dos diarios impresos de mayor circulación en el Estado y en 2 medios electrónicos de noticias, la descripción del anteproyecto y de manera breve y concisa, la visión y objetivo del promovente.

4. Al ingresar el Estudio y durante el proceso de consulta pública, el promovente instalará en el predio un rótulo impreso visible a la vía pública, informando sobre el anteproyecto en evaluación. El incumplimiento de esta publicidad, implicará que la solicitud de ingreso se considere no presentada.

Artículo 102. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano

1. Una vez evaluado el Estudio, la Dependencia Municipal emitirá el Dictamen de Impacto Territorial y Urbano en los siguientes términos:

- I. Dictamen procedente. Cuando cumpla con lo establecido en la normatividad aplicable. La Dependencia Municipal impondrá las medidas de compensación, integración o mitigación urbana para evitar, reducir, mitigar o compensar los efectos negativos que pudiera generar el proyecto, determinando en su caso, el pago de las compensaciones y de los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente;
- II. Dictamen improcedente. Cuando el resultado de la evaluación determine que:
 - a. El uso pretendido no es compatible o es técnicamente inviable conforme a lo establecido en la normatividad aplicable;
 - b. Los efectos del proyecto no pueden ser minimizados a través de las medidas de compensación o mitigación urbana propuestas y, en consecuencia, puede generar afectación o riesgo a la población, en su salud, bienes, posesiones; al entorno o a la estructura urbana;
 - c. El proyecto altera de forma significativa la estructura territorial o la prestación de servicios públicos; o
 - d. Que el proyecto propicie una contravención a cualquier otra disposición jurídica o técnica que resulte aplicable.
- III. Dictamen no presentado. Cuando derivado del proceso de evaluación se determina que el promotor no subsanó las observaciones en el plazo requerido o que la información proporcionada es incongruente, contradictoria o falsa.

2. Los dictámenes procedentes serán turnados al Cabildo por parte de la Dependencia Municipal, para obtener el acuerdo correspondiente, previo pago de derechos previsto en la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda, por concepto de expedición del Dictamen.

3. La expedición del Dictamen no constituirá autorización, licencia o permiso alguno, ni prejuzgará sobre los derechos de propiedad, únicamente formalizará que el resultado de la evaluación fue favorable.

4. Los dictámenes procedentes serán notificados personalmente al promovente o representante legal y a la persona Perito responsable, debiendo asistir a las oficinas de la Dependencia Municipal para tales efectos. Los dictámenes improcedentes o no presentados, se notificarán en el domicilio señalado por el promovente, el cual deberá ubicarse dentro del territorio municipal respectivo.

5. La Secretaría del Ayuntamiento en un término no mayor a cinco días hábiles, enviará el acuerdo del Dictamen procedente a la Secretaría, solicitando la firma de congruencia y, de ser favorable, ésta lo turne a la Secretaría General para su publicación, cuyo costo será cubierto por la persona interesada.

6. La Secretaría contará para el análisis de verificación de congruencia con un término máximo de 10 días hábiles.

Artículo 103. Vigencia del Dictamen

1. El Dictamen tendrá vigencia de dos años a partir de la fecha de su publicación, siempre y cuando el Programa Municipal o instrumento derivado del que se origina, no sea actualizado, modificado o cancelado. Si las condiciones analizadas en el estudio permanecen, la vigencia del Dictamen podrá prorrogarse un año más.

Artículo 104. Vinculación con el Proyecto de Integración Urbana

1. Cubiertos los derechos del dictamen, se observará el procedimiento previsto en el Capítulo III del Título VIII de esta Ley, relativo a la autorización del Proyecto de Integración Urbana.

Artículo 105. Vinculación con la Licencia de Edificación

1. Las personas interesadas en obtener la autorización para edificar en predios urbanos al amparo de Dictamen, desarrollando las acciones previstas en la fracción III del artículo 98 y fracciones V a la VIII del artículo 172 y 180 de la Ley, deberán ingresar a la Dependencia Municipal, los proyectos ejecutivos correspondientes para que ésta, expida la Licencia de Edificación correspondiente, observando las medidas de compensación, integración o mitigación urbana impuestas en el Dictamen.

Artículo 106. Medidas de compensación, integración o mitigación urbana

1. Previo a la expedición de las licencias de urbanización o edificación según corresponda, la persona interesada deberá proponer a la Dependencia Municipal, el cronograma de cumplimiento de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana impuestas en el Dictamen, en donde se establecerá la correspondencia entre el avance de la obra y dichas medidas. En su caso, la persona interesada podrá solicitar la liberación de medidas de integración urbana por etapas, siempre y cuando existan elementos que comprueben el estricto cumplimiento del cronograma.

2. Expedidas las autorizaciones que correspondan, el Perito responsable del Estudio verificará el avance y cumplimiento en la ejecución de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana impuestas en el dictamen. Por su parte, el Perito en Supervisión Municipal asignado al proyecto, rendirá los informes de seguimiento señalados en el artículo 261 de esta Ley hasta la conclusión de las obras.

TÍTULO V DE LA GOBERNANZA METROPOLITANA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 107. Interés público y metropolitano

1. Son asuntos de interés público y metropolitano los siguientes:

- I. El ordenamiento sustentable del territorio, la planeación de las zonas metropolitanas o conurbaciones, con visión integral y de largo plazo, así como el ordenamiento del territorio y los asentamientos humanos;
- II. El suelo y las reservas territoriales;
- III. La densificación, consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros y de calidad, como eje articulador;
- IV. Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano;
- V. La localización de espacios para el desarrollo económico de carácter metropolitano;
- VI. La gobernanza metropolitana;
- VII. Los mecanismos de administración, coordinación y operación de los servicios públicos metropolitanos y en su caso, la creación de los organismos intermunicipales para la gestión integral del agua potable, el drenaje, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, la recuperación de cuencas hidrográficas, así como la captación, tratamiento y uso eficiente del agua pluvial como recurso alterno;

- VIII. La conservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;
- IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;
- X. La prevención, mitigación y resiliencia ante los riesgos de naturales y antropogénicos, así como los efectos del cambio climático;
- XI. La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad;
- XII. La accesibilidad universal, la movilidad y el transporte en todas sus modalidades;
- XIII. La seguridad pública; y
- XIV. Otras que propongan las instancias metropolitanas y que formen parte de las materias de la agenda.

CAPÍTULO II DE LAS ZONAS METROPOLITANAS O LAS CONURBACIONES

Artículo 108. Zonas metropolitanas o conurbaciones interestatales

1. Cuando uno o más Centros de Población situados en territorio estatal y de otra entidad federativa, formen o tiendan a formar una continuidad física, funcional o demográfica, la Federación, las Entidades Federativas y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros urbanos con apego a lo dispuesto en la Ley General, en esta Ley y en los convenios correspondientes, constituyendo una zona metropolitana o conurbación interestatal.

Artículo 109. Zonas metropolitanas o conurbaciones intermunicipales

1. Cuando dos o más Centros de Población situados en el territorio estatal formen o tiendan a formar una continuidad física, funcional o demográfica, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos respectivos, en el ámbito de sus respectivas competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros urbanos con apego a lo dispuesto en esta Ley y los convenios correspondientes, constituyendo una zona metropolitana o conurbación intermunicipal.

Artículo 110. Constitución de zonas metropolitanas en el territorio Estatal

1. Las zonas metropolitanas conforman un área geográficamente delimitada, vinculada por la conurbación de dos o más municipios, definida por su concentración poblacional y por su integración física, funcional o demográfica, que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante, de interés estratégico para el desarrollo del Estado.

2. El procedimiento para constituir las zonas metropolitanas en el territorio del Estado constará de las siguientes cuatro fases: Iniciativa, Convenio, Declaratoria y la Constitución de Instancias de Coordinación Metropolitana:

- I. **Iniciativa:** Para constituir una zona metropolitana, los Ayuntamientos, podrán convenir libremente la planeación y la regulación conjunta de su desarrollo y las funciones y servicios públicos municipales que serán objeto de coordinación metropolitana. El convenio que se celebre para delimitar la zona metropolitana, atenderá los términos previstos en esta Ley;
- II. **Convenio:** Los Ayuntamientos expresarán su interés y justificarán su procedencia técnica. Los contenidos del expediente técnico serán precisados en el Reglamento. El Poder Ejecutivo del Estado, turnará en su caso, la iniciativa de Declaratoria al Congreso del Estado;
- III. **Declaratoria:** Una vez recibida la solicitud de iniciativa y su expediente técnico correspondiente en el Congreso del Estado, ésta, será turnada a la Comisión Competente para su análisis y dictaminación. El Congreso del Estado en el ámbito de sus facultades, expedirá el Decreto de aprobación de la Declaratoria de la zona metropolitana y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial y su inscripción en los términos previstos en esta Ley y otros ordenamientos aplicables;
- IV. **Constitución de las Instancias de Coordinación Metropolitana:** Una vez publicado el Decreto señalado en el párrafo anterior, se procederá a constituir las Instancias de Coordinación Metropolitana previstas en esta Ley y a celebrar los convenios que aseguren la gobernanza y la atención de los aspectos prioritarios en la zona metropolitana. La creación, regulación y funcionamiento de las Instancias de Coordinación Metropolitana deberán estar contenidas en los Estatutos Orgánicos que los municipios integrantes de la zona metropolitana, aprobarán

en sus respectivos cabildos. El Estatuto Orgánico tendrá carácter de Reglamento Intermunicipal y su aplicación corresponderá a las propias Instancias de Coordinación. El Estatuto Orgánico y las disposiciones administrativas derivadas del mismo, no podrán establecer obligaciones a terceros, fuera de los propios Ayuntamientos o las Instancias de Coordinación.

CAPÍTULO III INSTANCIAS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA

Artículo 111. Instancias de Coordinación Metropolitana

1. Para lograr una eficaz gobernanza metropolitana se establecerán los mecanismos y los instrumentos de carácter obligatorio que aseguren la acción coordinada institucional de los tres órdenes de gobierno y la participación de la sociedad. La gestión de las zonas metropolitanas en el Estado se efectuará a través de las siguientes Instancias de Coordinación Metropolitana:

- I. La Comisión Ejecutiva;
- II. El Consejo Ciudadano Metropolitano;
- III. El Consejo de Coordinación Metropolitana;
- IV. El Instituto Metropolitano de Planeación; y
- V. Los Organismos o Instancias que permitan la prestación de los servicios públicos metropolitanos;

CAPÍTULO IV COMISIÓN EJECUTIVA METROPOLITANA

Artículo 112. Integración

1. La Comisión Ejecutiva tendrá una Presidencia Conjunta integrada por una Presidencia Honoraria y una Presidencia Ejecutiva. La Presidencia Honoraria será representada por la persona titular del Ejecutivo del Estado y la Presidencia Ejecutiva por las personas titulares de las Presidencias Municipales, previo acuerdo y designación de la Comisión Ejecutiva. La designación de Presidencia Ejecutiva será rotativa, por periodos de seis meses, atendiendo el criterio que para estos efectos se acuerde.

2. La Comisión Ejecutiva tendrá una Secretaría Técnica, que será la persona titular del Instituto Metropolitano quien atenderá las funciones de carácter ejecutivo. En tanto el Instituto Metropolitano de Planeación no exista o no se cuente con acuerdo de creación, estas funciones serán atendidas por la persona titular de la Secretaría.

Artículo 113. Atribuciones

1. La Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Instruir la formulación del Programa de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano y de los instrumentos manejo, gestión, planeación, programación y referencia, que pretendan implementarse en las áreas sujetas a coordinación metropolitana;
- II. Autorizar y enviar para su aprobación a los Ayuntamientos correspondientes el Programa de Ordenamiento y Desarrollo Metropolitano;
- III. Definir y aprobar la Agenda Metropolitana, así como coordinar y vigilar su ejecución. La Agenda Metropolitana será evaluada y actualizada al menos, cada tres años, al instalarse la Comisión Ejecutiva;
- IV. Aprobar el Dictamen de Impacto Metropolitano de las obras y proyectos que pretendan ser financiados con recursos del Fideicomiso Metropolitano y otros fondos previstos, para estos fines. El dictamen será emitido por el Instituto Metropolitano de Planeación una vez que éste, haya sido deliberado en el Consejo Metropolitano. Cuando la Comisión Ejecutiva modifique las propuestas técnicas enviadas por el Instituto Metropolitano de Planeación, deberá motivar técnicamente los cambios incorporados;
- V. Aprobar el Programa Anual de Inversión que contendrá las obras y los proyectos metropolitanos que se ejecutarán con recursos del Fideicomiso Metropolitano y otros fondos previstos para estos fines;
- VI. Implementar el sistema de gestión y evaluación metropolitana;
- VII. Promover la ejecución coordinada de obras y la integración, articulación, suministro y gobernanza de los servicios públicos metropolitanos;

- VIII. Gestionar ante las instancias federales, estatales y municipales correspondientes, los asuntos de interés metropolitano y el cumplimiento de los acuerdos, en el ámbito de su competencia, así como convocar a sus titulares a las reuniones de trabajo que se considere necesario de acuerdo con el asunto a tratar;
- IX. Opinar sobre las obras de infraestructura y equipamiento urbano que por su relevancia deba conocer la Comisión Ejecutiva a criterio de los miembros de la misma;
- X. Decidir el criterio que debe prevalecer cuando existan diferencias de opinión entre los órdenes de gobierno;
- XI. Proponer las medidas administrativas para fortalecer los mecanismos y fuentes de financiamiento metropolitano necesarios para la consecución de sus objetivos;
- XII. Expedir su Reglamento Interior;
- XIII. Instruir al Consejo de Coordinación a deliberar sobre los temas que sean de interés metropolitano, así como a implementar las resoluciones tomadas por la Comisión Ejecutiva;
- XIV. Aprobar y publicar la convocatoria pública abierta para la selección de los integrantes del Consejo Ciudadano;
- XV. Analizar y dar respuesta oportuna a las observaciones y propuestas que formule la comunidad a través del Consejo Ciudadano; y
- XVI. Las demás que le señale esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 114. Atribuciones de la Presidencia Conjunta

1. La Presidencia Conjunta de la Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Convocar y presidir las sesiones, así como expedir los acuerdos de la Comisión Ejecutiva. La persona titular del Ejecutivo del Estado ordenará, en su caso, su publicación en el Periódico Oficial;
- II. Expedir el nombramiento de la persona titular de la Secretaría Técnica de la Comisión Ejecutiva;
- III. Solicitar, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva, la integración del Consejo de Coordinación para analizar y dictaminar los asuntos encomendados en coordinación con el Instituto Metropolitano de Planeación; y
- IV. Las demás que le confiera la Comisión Ejecutiva y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 115. Atribuciones de la Secretaría Técnica

1. La persona titular de la Secretaría Técnica tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Levantar las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva;
- II. Dar seguimiento a los acuerdos y actividades de la Comisión Ejecutiva e informar periódicamente de su cumplimiento;
- III. Elaborar y someter a la aprobación de la Comisión Ejecutiva, el programa anual de trabajo conforme a la Agenda Metropolitana;
- IV. Asistir los trabajos del Consejo Ciudadano;
- V. Verificar la operación y funcionamiento de los organismos encargados de la prestación de los servicios públicos metropolitanos, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva; y
- VI. Las demás que sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Comisión Ejecutiva, la Presidencia Conjunta o por las disposiciones legales aplicables.

Artículo 116. Funcionamiento

- 1. La Comisión Ejecutiva tendrá como sede el lugar que de común acuerdo determinen sus integrantes, pudiendo sesionar de forma itinerante, en los diferentes municipios que constituyen la zona metropolitana.
- 2. La Comisión Ejecutiva sesionará ordinariamente cada tres meses y extraordinariamente cuantas veces sea necesario, a convocatoria de la Presidencia Conjunta o a solicitud de la mayoría de sus integrantes.
- 3. Las sesiones de la Comisión Ejecutiva serán válidas con la asistencia de la mayoría de sus integrantes. Las sesiones serán públicas, con las excepciones que el Estatuto Orgánico establezca como reservadas. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos en el seno de las mismas. La persona titular del Ejecutivo del Estado tendrá voto de calidad en caso de

empate. Las personas titulares de las Presidencias Municipales contarán con voto, en aquellos casos en que se proyecten acciones, obras y servicios dentro de sus respectivas jurisdicciones.

4. Si una decisión no los afecta directamente y estos lo expresan, sólo será válida para las partes implicadas, sin que lo sea para los demás.

5. La Comisión Ejecutiva expedirá el Estatuto Orgánico en un plazo no mayor de 60 días naturales, contados a partir de su instalación. Las particularidades de la organización y del funcionamiento de las Instancias de Coordinación Metropolitana, serán determinados por el estatuto orgánico.

Artículo 117. Competencia

1. La Comisión Ejecutiva sólo tendrá competencia para conocer asuntos relacionados con la zona metropolitana, siendo competencia exclusiva de los Ayuntamientos integrantes, los programas, prestación de servicios, obras y aspectos administrativos de sus municipios.

Artículo 118. Publicación de acuerdos

1. Las decisiones de la Comisión Ejecutiva que así lo requieran, serán publicadas en el Periódico Oficial y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, sin este requisito no tendrán validez legal.

CAPÍTULO V CONSEJO CIUDADANO METROPOLITANO

Artículo 119. Integración

1. El Consejo Ciudadano se integrará por el número de consejeros que determine el Estatuto Orgánico, sin que pueda ser menor a dos consejeros por municipio integrante de la zona metropolitana, la elección de consejeros se derivará de la convocatoria pública abierta que realice la Comisión Ejecutiva en los términos previstos en el Estatuto Orgánico.

2. Publicada la convocatoria, cada Ayuntamiento a través de su Consejo Municipal, determinará los mecanismos de elección para designar a sus representantes en el Consejo Ciudadano Metropolitano. Las asociaciones vecinales, instituciones académicas u organizaciones civiles, empresariales y profesionales representadas en el Consejo Municipal podrán postular candidatos para dicha elección.

3. Con excepción de la persona titular de la Secretaría Técnica, no podrán integrar el Consejo Ciudadano, personas servidoras públicas federales, estatales o municipales en funciones, ministros de culto religioso, integrantes de las fuerzas armadas o cuerpos de policía, miembros de las dirigencias federales, estatales o municipales de los partidos o agrupaciones políticas, presentar conflicto de intereses, así como los perfiles que, en su caso determine el Estatuto Orgánico.

4. Las personas que integren el Consejo Ciudadano lo harán con carácter honorífico, por un periodo de tres años a partir de su elección. La presidencia del Consejo será electa de entre quienes integren el Consejo Ciudadano, por periodos de seis meses, sin que pueda reelegirse para el periodo inmediato. El Consejo Ciudadano será asistido por la persona titular de la dirección general del Instituto Metropolitano de Planeación, quien asumirá las labores de Secretaría Técnica, que entre sus facultades tendrá la de coordinar al Consejo.

Artículo 120. Atribuciones

1. El Consejo Ciudadano tendrá por atribuciones participar en el análisis, seguimiento y evaluación de asuntos de interés metropolitano, así como canalizar y deliberar sobre las propuestas que se deriven de los Consejos Municipales, en los términos previstos en esta Ley, el Convenio de Coordinación, el Estatuto Orgánico y otras disposiciones normativas aplicables.

Artículo 121. Funcionamiento

1. El Consejo Ciudadano tendrá como sede las instalaciones del Instituto Metropolitano de Planeación. Las sesiones serán públicas, debiendo sesionar ordinariamente cada tres meses, requiriendo la asistencia de la mayoría de sus integrantes para sesionar y tomar acuerdos válidamente. Los acuerdos del Consejo Ciudadano en ningún caso serán vinculantes para la Comisión Ejecutiva, el Consejo de Coordinación, el Instituto Metropolitano de Planeación y demás instancias de coordinación metropolitana.

2. Las particularidades de la organización y del funcionamiento del Consejo Ciudadano, así como los procedimientos no previstos en la presente Ley, serán determinados por el Estatuto Orgánico.

CAPÍTULO VI CONSEJO DE COORDINACIÓN METROPOLITANA

Artículo 122. Integración

1. El Consejo de Coordinación Metropolitana es el órgano colegiado integrado por las personas titulares de las dependencias de los tres órganos de gobierno, relacionadas con los asuntos de interés público y alcance metropolitano, que apoyará a las Instancias facilitando la coordinación intergubernamental para armonizar las políticas metropolitanas con las políticas federales, estatales y municipales.
2. La Comisión Ejecutiva o el Instituto Metropolitano de Planeación podrán solicitar la integración de especialistas o expertos invitados a las mesas de trabajo del Consejo de Coordinación, con el objeto de analizar, dictaminar y resolver sobre los asuntos y las materias que sean de su conocimiento.
3. El Consejo de Coordinación será asistido en labores de Secretaría Técnica por la persona titular de la dirección general del Instituto Metropolitano de Planeación.

Artículo 123. Atribuciones

1. El Consejo de Coordinación tendrá las siguientes atribuciones:
 - I. Apoyar al Instituto Metropolitano de Planeación, proveyéndolo de la información necesaria para formular, ejecutar, controlar y evaluar los instrumentos de planeación metropolitana, previo a ser considerados por el Comisión Ejecutiva;
 - II. Coordinar los procesos de armonización de los instrumentos de planeación metropolitana con los instrumentos de planeación del desarrollo municipal, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y las políticas públicas relacionadas con la agenda metropolitana;
 - III. Analizar y evaluar los asuntos que remita la Comisión Ejecutiva o el Instituto Metropolitano de Planeación;
 - IV. Deliberar los criterios generales para asegurar la alineación, coherencia e integración de los programas, estudios, evaluaciones, acciones y proyectos específicos metropolitanos, con los instrumentos de planeación de superior jerarquía; y
 - V. Definir los protocolos de actuación y coordinación entre dependencias gubernamentales durante la formulación, instrumentación y evaluación de los instrumentos de planeación, desarrollo y gestión metropolitana, en los términos previstos en esta Ley, en el Convenio de Coordinación, en el Estatuto Orgánico y otras disposiciones aplicables.

Artículo 124. Funcionamiento

1. El Consejo de Coordinación tendrá como sede el lugar que de común acuerdo determinen sus integrantes, pudiendo sesionar de forma itinerante, en los municipios que conformen la zona metropolitana o en las instalaciones de las dependencias que integran este Consejo.
2. Los integrantes del Consejo de Coordinación serán convocados por la Secretaría Técnica de la Comisión Ejecutiva, las veces que sea necesario. La convocatoria deberá realizarse cuando menos con setenta y dos horas de anticipación o por acuerdo, al término de cada sesión de trabajo, señalando el lugar, la fecha y el orden del día a tratar. La convocatoria será acompañada de los documentos y anexos necesarios para su discusión.
3. Los acuerdos del Consejo de Coordinación se tomarán preferentemente por unanimidad de sus integrantes. Cuando lo anterior no se logre el asunto será sometido a votación, la cual requerirá mayoría simple. Cuando existen razones fundadas, se acordará posponer la discusión o votación del tema en particular.
4. Las particularidades de la organización y del funcionamiento del Consejo Coordinación, así como los procedimientos no previstos en la presente Ley, serán determinados por el Estatuto Orgánico.

CAPÍTULO VII INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN

Artículo 125. Creación del Instituto Metropolitano de Planeación

1. Los Ayuntamientos que integran la zona metropolitana, mediante acuerdo de sus respectivos Cabildos, podrán optar por la creación de un organismo público descentralizado de la administración pública estatal y municipal, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía técnica, financiera y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones, que tiene por

objeto formular y proponer instrumentos de planeación metropolitana, estudios y proyectos, así como mecanismos de coordinación y gestión entre las Instancias, e intervenir en todas las fases de las políticas de coordinación metropolitana, en el ámbito de sus atribuciones, denominado Instituto Metropolitano de Planeación de los municipios correspondientes.

2. El Instituto Metropolitano de Planeación será integrado por una Dirección General y por las unidades administrativas que establezca el Estatuto Orgánico correspondiente.

Artículo 126. La Dirección General del Instituto Metropolitano de Planeación

1. Para ocupar la Dirección General del Instituto Metropolitano de Planeación se requiere:

- I. Contar con ciudadanía mexicana y gozar del pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos;
- II. Tener cuando menos treinta años cumplidos al día de su designación y una experiencia mínima de cinco años en la función pública en responsabilidades directivas afines a la materia;
- III. Tener estudios de licenciatura y posgrado afines a la materia;
- IV. Acreditar no estar inhabilitado, bajo conflicto de interés o sancionado por faltas en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas;
- V. Acreditar no haber sido condenado por delito doloso;
- VI. Acreditar no ocupar cargos dentro de partidos políticos, ni estar participando activamente en eventos y procesos políticos;
- VII. Acreditar no ser empleado o directivo de empresas del sector inmobiliario; y
- VIII. Los demás requisitos fundados que, en su caso, señale el Estatuto Orgánico.

2. La Dirección General será designada por la Comisión Ejecutiva, de entre las postulaciones que presenten sus integrantes. El encargo durará cuatro años, pudiendo ser reelecto hasta por un periodo subsecuente más.

Artículo 127. Atribuciones

1. El Instituto Metropolitano de Planeación tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Atender las funciones asignadas a la Secretaría Técnica y someter a consideración de la Comisión Ejecutiva, los instrumentos de planeación y gestión metropolitana previstos en esta Ley, en el Convenio y en el Estatuto Orgánico correspondiente, para su autorización y posterior envío a los Ayuntamientos para su aprobación;
- II. Desarrollar estudios, diagnósticos, y proyectos específicos, así como elaborar los documentos técnicos que le sean encomendados por la Comisión Ejecutiva;
- III. Desarrollar los Programas Anuales de Trabajo e Inversión;
- IV. Dar seguimiento a los acuerdos y ejecutar las resoluciones de la Comisión Ejecutiva, en el ámbito de su competencia;
- V. Formular e implementar los mecanismos de coordinación metropolitana que se establezcan en el Convenio y en el Estatuto Orgánico para garantizar la concurrencia y representación técnica de los tres órdenes de gobierno relacionados con las materias metropolitanas;
- VI. Establecer los sistemas de evaluación y monitoreo de los diversos instrumentos de planeación y gestión aprobados por la Comisión Ejecutiva; y
- VII. Las demás que, para el ejercicio de sus funciones, le confiera la Comisión Ejecutiva, el Convenio, el Estatuto Orgánico y demás disposiciones legales que regulen la operación de las Instancias.

Artículo 128. Funcionamiento

1. El Instituto Metropolitano de Planeación tendrá como sede la que se determine por acuerdo la Comisión de Ordenamiento, pudiendo establecerse en cualquiera de los municipios que conforman la zona metropolitana.

2. Las particularidades de la organización y del funcionamiento del Instituto Metropolitano de Planeación serán determinados en el Estatuto Orgánico.

CAPÍTULO VIII
ORGANISMOS O INSTANCIAS QUE PERMITAN LA PRESTACIÓN
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS METROPOLITANOS

Artículo 129. Servicios públicos metropolitanos

1. Para el establecimiento de instancias que permitan la prestación de los servicios públicos metropolitanos, la Comisión Ejecutiva evaluará, entre otros rubros, los siguientes:

- I. Las obras necesarias para establecer un servicio nuevo o para garantizar la continuidad de los servicios existentes, mejorarlos o ampliarlos;
- II. La forma de gestión del servicio;
- III. El costo beneficio del establecimiento y funcionamiento del servicio metropolitano;
- IV. Las modalidades de intervención de las autoridades o particulares, si es procedente; y
- V. Los criterios y sistemas de coordinación.

2. La Comisión Ejecutiva podrá establecer las bases para la operación de organismos de carácter metropolitano en las materias que sean de interés, suscribiendo para tal efecto, los convenios de coordinación correspondientes.

CAPÍTULO IX
CONVENIOS DE COORDINACIÓN METROPOLITANA

Artículo 130. Autoridades competentes

1. Las partes que suscribirán el Convenio de Coordinación Metropolitana son:

- I. El Gobierno del Estado de Colima, representado por la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado; y
- II. Los Ayuntamientos representados por la persona titular de la Presidencia Municipal, la Sindicatura y la Secretaría de cada uno de los municipios incluidos en la declaratoria.

Artículo 131. Alcance y contenido del convenio

1. Los Ayuntamientos coordinarán las acciones metropolitanas en sus respectivos ámbitos territoriales, conforme a lo previsto en el Convenio de Coordinación Metropolitana, que contendrá al menos:

- I. **Capítulo de declaraciones:** integrado por los datos generales de las partes y sus representantes, y los antecedentes sobre la declaratoria de la zona metropolitana expedida por el Congreso del Estado;
- II. **Capítulo de obligaciones:** integrado por las obligaciones contraídas conjunta e individualmente por cada parte, en el que se precisen:
 - a. Las funciones y servicios públicos municipales que son materia de coordinación y asociación metropolitana;
 - b. El grado y alcance de la intervención de las instancias de coordinación metropolitana en las etapas de planeación, programación, presupuestación, ejecución, control, revisión y evaluación de las funciones y servicios públicos municipales anteriores, en el caso de área metropolitana, y de las funciones públicas municipales y realización de infraestructura regional en el caso de región metropolitana, así como las atribuciones reservadas a los municipios en dichas áreas o regiones;
 - c. Las fórmulas, montos determinados o determinables, límites o topes, condiciones de ejecución, suspensivas y de exclusión, tiempos y demás aspectos relativos a las aportaciones en recursos financieros, humanos y materiales que harán las partes para el caso de cada función o servicio público municipal materia de coordinación metropolitana, así como para el funcionamiento de las instancias de coordinación metropolitana; y
 - d. Las bases generales de la integración y operación del Fideicomiso Metropolitano u otras fuentes de financiamiento, en su caso, para la creación del fondo único de los recursos financieros que se aporten para el desarrollo de los proyectos metropolitanos, que se determinen en el programa anual de inversión.
- III. **Capítulo orgánico:** integrado por las bases generales sobre los procedimientos, términos y plazos que, conforme a esta Ley, se convengan para la expedición del estatuto orgánico que creará y regulará las instancias de coordinación metropolitana;

- IV. **Capítulo de sanciones y controversias:** integrado por las sanciones convenidas para el caso del incumplimiento de las obligaciones contraídas y la indicación de las instancias jurisdiccionales ante las que se dirimirán las posibles controversias derivadas de su aplicación; y
- V. **Capítulo de validación:** integrado por la indicación del lugar y fecha de su celebración, así como la identificación, firma autógrafa y sello oficial de los representantes de las partes.

Artículo 132. Validez del convenio

1. El Convenio de Coordinación Metropolitana requiere para su validez:
 - I. Derivar del Decreto de Declaración de Zona Metropolitana correspondiente;
 - II. Ser aprobado por el voto de cuando menos dos terceras partes de los integrantes de los Ayuntamientos de cada uno de los municipios de la zona metropolitana;
 - III. Ser firmado por las partes; y
 - IV. Tener como mínimo el contenido que establece el artículo anterior.
2. Puede solicitarse ante las instancias jurisdiccionales competentes la nulidad total o parcial cuando no cumpla con los requisitos señalados en este artículo.

Artículo 133. Vigencia y extinción del convenio

1. El Convenio de Coordinación Metropolitana tiene una vigencia indefinida y se extingue cuando la totalidad de los municipios integrantes de la zona metropolitana así lo acuerden. En caso de extinción del convenio, se liquidarán las instancias de coordinación metropolitana y se cumplirán o extinguirán las obligaciones pendientes, en los términos del propio convenio o del acuerdo correspondiente.

Artículo 134. Revisión y modificación del convenio

1. El Convenio de Coordinación Metropolitana estará sujeto a revisión y, en su caso, a modificación, a solicitud de:
 - I. El Ejecutivo del Estado, durante los primeros tres meses del periodo constitucional de la Administración Pública Estatal correspondiente;
 - II. Cualquiera de los municipios integrantes de la zona metropolitana, aprobada por las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento y presentada a las demás partes, durante los primeros seis meses del primer año de ejercicio constitucional correspondiente; y
 - III. Cuando menos la mitad más uno de los municipios integrantes de la zona área metropolitana, en cualquier tiempo.
2. Para incluir a un municipio en un Convenio de Coordinación Metropolitana se requiere que el municipio interesado forme parte de la zona metropolitana en los términos de la Declaración oficial correspondiente expedida por el Congreso del Estado y que las partes suscribientes del convenio acepten la inclusión del municipio interesado.
3. Para excluir a un municipio de un convenio de coordinación metropolitana se requiere cumplir con lo que establezca el propio Convenio para este supuesto o en caso de que no lo establezca, que el municipio interesado en excluirse lo proponga, junto con una propuesta de la forma y términos para ceder o extinguir los derechos adquiridos y cumplir o extinguir las obligaciones contraídas en el Convenio suscrito y demás actos jurídicos derivados del mismo.
4. Cualquier modificación debe aprobarse por todas las partes, en los términos de esta Ley.

TÍTULO VI DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 135. Sujeción a las disposiciones en la materia

1. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la Entidad, se sujetará a las disposiciones que, en materia de fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población, establezcan los Programas de Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Urbano, así como a las determinaciones de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios derivadas de los mismos.

2. El aprovechamiento de áreas y predios de un Centro de Población, cualquiera que sea su régimen jurídico, está sujeto a las disposiciones que, en materia de ordenamiento territorial y ecológico, planeación, regulación, gestión y disciplina urbanística dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás preceptos jurídicos aplicables.

Artículo 136. Áreas no urbanizables

1. Las áreas determinadas como no urbanizables en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano calificarán el suelo en dos categorías: Protegidas y Comunes.

- I. Las áreas no urbanizables protegidas son las sujetas a un régimen específico de protección conforme a la legislación aplicable o mediante declaratorias que tengan por objeto la conservación o regeneración de los recursos naturales; las áreas de restricción o salvaguarda y los derechos de vía de infraestructura; las áreas que alberguen valores ambientales, culturales, paisajísticos o productivos, dignas de tratamiento singular o cuya conservación, mantenimiento o restauración convenga al interés público local; así como las áreas que acrediten la presencia de riesgos naturales, contingencias o desastres no mitigables, que desaconseje o haga incompatible su transformación;
- II. Las áreas no urbanizables comunes son las que presentando valores ambientales, paisajísticos o productivos, riesgos o riquezas naturales, no hayan sido incluidos en la categoría de protegidas, por no encontrarse los supuestos previstos en el inciso anterior, así como, el suelo artificializado y las áreas que se consideren inadecuadas o presenten restricciones para su desarrollo urbano, conforme a los objetivos y criterios establecidos en la legislación aplicable y en los instrumentos de planeación correspondientes, los cuales, justificarán en cada caso, la procedencia de incluirlos en esta categoría. Las áreas no urbanizables comunes solo podrán utilizarse en aprovechamientos a fines a su vocación y naturaleza rústica o en actuaciones donde se acredite utilidad pública o interés social en los términos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

2. La determinación de áreas no urbanizables perseguirá la consecución de los siguientes objetivos territoriales:

- I. Conservar o restaurar sus características y recursos naturales, así como proteger sus valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos, culturales, históricos y científicos;
- II. Reducir o anular los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos;
- III. Potenciar el medio rural como forma sostenible de organización del territorio, conservando las actividades propias de las zonas de aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras; y
- IV. Reservar áreas para la implantación de actuaciones estratégicas, de utilidad pública e interés social o de usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas en el territorio.

3. Las personas propietarias de las áreas no urbanizables tendrán derecho a usar disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los predios, por lo que podrán destinarla a fines agrícolas, forestales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezca la legislación aplicable o los instrumentos de planeación correspondientes, así como aprovechar los instrumentos fiscales que el Ayuntamiento habilite para incentivar su conservación.

4. Las personas propietarias de las áreas no urbanizables tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conservar el suelo, manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medio ambiental en su caso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad y la salud pública, evitando cualquier perturbación medio ambiental o daños y perjuicios a terceros o al interés general;
- II. Permitir o realizar las labores de reforestación para la regeneración o restauración en las superficies que se hayan perdido a consecuencia de acción humana, incendio o desastre natural, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la autoridad competente;
- III. Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire de conformidad a la legislación aplicable, o realizar actos de división o edificación sin haber obtenido previamente las autorizaciones correspondientes;

- IV. Acatar, cuando así se autorice, las condiciones expresas para edificar. Las edificaciones e instalaciones deberán ser estrictamente indispensables para el aprovechamiento solicitado, armonizando con su entorno natural y siendo acorde con su carácter aislado, salvaguardando los cauces y escurrimientos naturales, las masas de arbolado existente y su topografía. En estas áreas se evitará la conformación de núcleos de población; y
- V. Habilitar a su cargo, la provisión suficiente y abastecimiento de agua potable, así como la disposición de adecuados sistemas de evacuación y depuración de los vertidos y residuos que se generen.

5. El Ayuntamiento no autorizará conjuntos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano como urbanizables, en su caso, los aprovechamientos sujetos a Estudio, atenderán la aptitud del territorio para albergarlo y su compatibilidad con los valores propios del suelo, que han determinado su clasificación como no urbanizables y ponderarán su capacidad y en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico. Las infraestructuras y servicios asociados a éstos serán compatibles con su carácter rústico, estando terminantemente prohibido realizar obras que propicien urbanizaciones convencionales.

Artículo 137. Transmisión de propiedades en áreas no urbanizables

1. Al expedir testimonios donde se transmita la propiedad de áreas no urbanizables, las y los Notarios Públicos deberán incluir en éstos, las cláusulas relativas a su aprovechamiento y la declaración del adquirente de que conoce las modalidades y limitaciones de la propiedad que adquiere, dando cumplimiento a lo ordenado en los artículos 12 y 13 de esta Ley.
2. El Instituto para el Registro del Territorio no procederá a inscribirlas, si no cumplen con este requisito.

Artículo 138. Acciones urbanísticas

1. Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Estatal señalarán las acciones urbanísticas permitidas, condicionadas o prohibidas en las áreas previstas para la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población, situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales, estableciendo la zonificación correspondiente y observando la apropiada congruencia, coordinación y ajuste con los instrumentos de planeación de superior jerarquía.

Artículo 139. Aprovechamiento de áreas y predios

1. Las personas propietarias de inmuebles, públicos o privados comprendidos en las determinaciones de provisiones, reservas, usos y destinos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Estatal, sólo utilizarán las áreas o los predios en forma tal, que no presente obstáculo al aprovechamiento previsto en dicho instrumento de planeación, por lo que en ningún caso, podrán autorizarse acciones urbanísticas que adelanten los plazos contemplados para su ocupación, que pretendan incrementar el volumen de las edificaciones existentes o modificar su aprovechamiento, en tanto no exista un dictamen técnico que así lo justifique.

Artículo 140. Determinaciones de interés público

1. La determinación de provisiones, reservas, usos y destinos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es de interés público y su establecimiento debe fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen, conteniendo la delimitación precisa de áreas y predios afectados, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.
2. Dichas determinaciones declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que el Poder Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento emprendan con el objeto de proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias. La autorización o actualización del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano podrá ratificar o cancelar dichas determinaciones.

Artículo 141. Derechos de vía

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a las infraestructuras que garanticen la conectividad, la movilidad y la integración de otras funciones estructurales de la ciudad.
2. Las personas propietarias o poseedoras de inmuebles deberán respetar los derechos de vía correspondientes y tendrán el derecho de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan, para asegurar las áreas requeridas para su servicio y las obras necesarias para su funcionamiento. Las y los afectados podrán compensar las cargas impuestas con los incrementos de valor del suelo que se generen.

Artículo 142. Derecho de preferencia

1. Para garantizar la disponibilidad de suelo y cumplir con los objetivos previstos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos y el Instituto tendrán el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para disponer de derechos de vía, adquirir predios en las áreas de reserva o predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público o a la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, debidamente justificada la causa de utilidad pública.

2. Igual derecho tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate. Para tal efecto, las autoridades jurisdiccionales del Estado de Colima y las administrativas que resulten competentes deberán notificar al Ejecutivo del Estado, al Ayuntamiento correspondiente y al Instituto, dando a conocer el monto de la operación, a fin de ejercer dicho derecho.

Artículo 143. Mecanismos y plazos para ejercer el derecho de preferencia

1. Las y los titulares de áreas o predios en una zona de reserva, que pretendan enajenar a título oneroso, deberán notificar por escrito a las autoridades correspondientes, el interés de vender, señalando el monto, las condiciones de pago y el plazo de vencimiento, a fin de que, en un plazo no mayor de veinte días hábiles, las autoridades ejerzan el derecho de preferencia si así lo consideran conveniente.

2. A partir de la notificación, las autoridades tendrán diez días hábiles para aceptar o declinar por escrito su interés. Si la autoridad declina o no emite respuesta en el plazo establecido, aplicará la negativa ficta, por lo que se procederá a perfeccionar el acto traslativo de dominio. Si la autoridad acepta ejercer el derecho, contará con diez días hábiles más para garantizar el pago respectivo derivado de la partida presupuestal que se constituya anualmente para estos efectos. Si la autoridad no garantiza el pago en el plazo señalado, perderá el referido derecho.

3. Al formalizar el acto traslativo de dominio, el enajenante notificará a las autoridades, sobre las condiciones definitivas de la operación, en un plazo no mayor a treinta días naturales. Si de la información proporcionada se advierte que éste no otorgó el derecho de preferencia o que el precio de la venta fue menor al manifestado, las escrituras serán nulas de pleno derecho.

Artículo 144. Expropiación

1. Cuando para el cumplimiento de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de áreas y predios, la autoridad competente podrá decretar la expropiación por causa de utilidad pública e interés social, en los términos de la Legislación correspondiente.

Artículo 145. Áreas y predios ejidales o comunales

1. 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, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General, la Ley Agraria y en esta Ley, así como en los Programas que integran el Sistema Estatal.

2. La constitución, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal, sus reservas y los predios tendientes a regularizar su tenencia definidas en la Ley Agraria para la vida comunitaria de los núcleos de población de ejidos y comunidades, deberán atender las normas y procesos de urbanización establecidos en la presente Ley y en los Programas aplicables. El Ayuntamiento verificará en todo momento, que la titulación de todo tipo de solares, considerados urbanos por las autoridades agrarias, cumplan previamente a su reconocimiento con tal calidad y con el cumplimiento de dichos procesos.

3. El Instituto para el Registro del Territorio no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente a la urbanización, fraccionamiento, subdivisión, parcelación o incorporación al desarrollo urbano de la propiedad sujeta al régimen agrario, si no cumple con los principios y estipulaciones previstos en esta Ley, en la Ley Agraria y con las autorizaciones municipales referidas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO II DE LA FUNDACIÓN

Artículo 146. Fundación

1. La acción pública de fundar un Centro de Población consiste en crear o establecer un asentamiento humano en áreas o predios susceptibles de aprovechamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo integral de la Entidad.

Artículo 147. Decreto de fundación

1. Todo acto de fundación de un Centro de Población que se realice conforme a esta Ley, requerirá de su declaración expresa mediante Decreto expedido por el Congreso del Estado.
2. El Decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá la determinación sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del Programa de Desarrollo Urbano respectivo y asignará la categoría Político Administrativa al Centro de Población, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 148. Condicionantes para la fundación

1. La Fundación de Centros de Población solo podrá derivarse del Programa Municipal, descartando áreas de riesgo, evaluando el impacto ambiental, económico, social y territorial y respetando primordialmente, las áreas naturales protegidas, las de valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico y las ocupadas por comunidades indígenas, en donde no podrá autorizarse la fundación de Centros de Población. Para estos efectos, el Programa deberá determinar las características del nuevo Centro de Población, sus áreas de reserva y de preservación ecológica y prever los elementos necesarios de equipamiento, infraestructura y servicios.
2. La fundación de Centros de Población de carácter ejidal o la constitución de zonas de urbanización en ejidos y comunidades, se ajustará a lo dispuesto en la Ley Agraria, en la Ley General y a lo previsto en esta Ley.

Artículo 149. Autoridades competentes

1. El Congreso del Estado podrá decretar la fundación de un Centro de Población a iniciativa de:
 - I. La Federación;
 - II. El Ejecutivo del Estado; y
 - III. Los Ayuntamientos.

CAPÍTULO III DE LA CONSERVACIÓN

Artículo 150. Conservación

1. La conservación de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:
 - I. Proteger y restaurar las áreas de conservación ecológica, la biodiversidad, el equilibrio ecológico, los recursos naturales, los bienes y servicios ambientales y la restauración de los espacios naturales en los centros de población;
 - II. Regular la mezcla de usos del suelo, sus actividades y la transformación física de las áreas urbanizadas, los conjuntos y las edificaciones con valor cultural, patrimonial, arquitectónico, urbanístico o paisajístico, sus áreas de influencia y el espacio público asociado, con el fin de direccionar las acciones de manejo y las intervenciones que permitan su conservación, protección y recuperación;
 - III. Proteger en general, todo conjunto de elementos significativos, altamente representativos o de valor cultural, histórico, estético, cuya calidad, configuración, imagen urbana o equilibrio funcional formen parte de un legado que requiera preservarse, de conformidad con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y la legislación aplicable;
 - IV. Establecer las limitaciones o modalidades a que estarán sujetos las personas propietarias de predios o edificaciones, así como los incentivos y compensaciones derivadas de estas cargas, beneficios y estímulos tributarios, pagos o compensaciones por servicios ambientales previstos en la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima, entre otros;
 - V. Determinar las restricciones para ejecutar obras de infraestructura y equipamiento en estas áreas, de acuerdo con lo previsto por la legislación, los programas y las normas oficiales en materia ambiental, patrimonial, urbana y de protección civil;
 - VI. Prevenir, controlar y atender riesgos y contingencia ambientales y urbanas en los Centros de Población;
 - VII. Celebrar convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

- VIII. Promover y aplicar tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental; y
- IX. Las demás que se estimen necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación.

Artículo 151. Áreas destinadas a la conservación

1. Se consideran áreas destinadas a la conservación:

- I. Las que, por su condición original y por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deban conservarse o protegerse;
- II. Las áreas de conservación ecológica, de recarga de mantos acuíferos, cauces de ríos y sus respectivas zonas federales, zonas de alta vulnerabilidad a los efectos del cambio climático, zonas de conectividad biológica y aquellas en que habiten ejemplares de especies endémicas, en peligro de extinción, amenazadas o sujetas a protección especial;
- III. Las que, por su calidad del suelo y potencial productivo deban conservarse para estos fines, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, hortícolas y forestales, así como las identificadas como áreas no urbanizables evitando su transformación en suelo urbano;
- IV. La red de cauces, escurrimientos, cuerpos de agua, áreas naturales y los espacios públicos de naturaleza diversa y multiescalar como los parques urbanos, jardines públicos y cualquier otro bien municipal de uso común con cubierta vegetal, que brindan bienes y servicios ambientales en los Centros de Población y que permiten conservar el equilibrio en los ecosistemas urbanos;
- V. Las áreas de valor escénico, de desarrollo turístico sustentable o aquellas que forman parte del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, así como aquellas con elementos fisonómicos que identifiquen o den carácter al centro de población; y
- VI. Las áreas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen riesgos graves o peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

Artículo 152. Obras de urbanización en áreas de conservación

- 1. La ejecución de obras de urbanización en áreas destinadas a la conservación, se harán en forma condicionada o restringida, atendiendo las normas oficiales en materia ambiental, patrimonial, urbana y de protección civil y el procedimiento previsto en el Título VIII de la Ley. En los casos no previstos, las autoridades competentes sólo podrán autorizar acciones que fortalezcan la protección de las áreas a conservar.
- 2. Los Ayuntamientos promoverán que las obras de urbanización y edificación en estas áreas se ejecuten aplicando los sistemas de actuación y los instrumentos para el desarrollo urbano previstos en los Títulos X y XI de esta Ley respectivamente, la finalidad de cumplir con los objetivos y políticas del Programa Municipal, articulando la acción de los sectores público, social y privado.

**CAPÍTULO IV
DEL MEJORAMIENTO**

Artículo 153. Mejoramiento

1. El mejoramiento de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:

- I. Regenerar, renovar, reordenar o densificar áreas precarias, de incipiente desarrollo o deterioradas físicas o funcionalmente, donde existen asentamientos humanos que concentren población en situación de pobreza con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales;
- II. Mejorar la calidad ambiental y de los ecosistemas dentro y en las zonas de periférica de los asentamientos humanos;
- III. Promover que la zonificación de todo proyecto de mejoramiento urbano regule la convivencia de usos habitacional, comercial, de servicios y centros de trabajo, siempre y cuando éstos sean compatibles y no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, no rebasen la capacidad de la infraestructura ni afecten la estructura vial prevista en los Programas o la movilidad en la zona;
- IV. Articular la regularización de la tenencia del suelo urbano con la dotación de equipamiento, infraestructura y servicios que garanticen el libre tránsito, la seguridad y la accesibilidad universal a espacios públicos de calidad,

- seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, infancias, personas adultas mayores y con discapacidad;
- V. Promover la gestión integral de riesgos, acorde a los programas de protección civil expedidos conforme a la ley en la materia;
- VI. Celebrar convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;
- VII. Ejercer el derecho de preferencia por parte del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales y la adquisición de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos previstos en esta Ley; y
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de la acción de mejoramiento.

Artículo 154. Obras de urbanización en áreas de mejoramiento

1. La ejecución de obras de urbanización en áreas destinadas al mejoramiento atenderá el procedimiento previsto en el Título VIII de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos promoverán que las obras de urbanización y edificación en estas áreas se ejecuten aplicando los sistemas de actuación y los instrumentos previstos en los Títulos X y XI de la Ley respectivamente, con la finalidad de cumplir con los objetivos y políticas del Programa Municipal, articulando la acción de los sectores público, social y privado.

CAPÍTULO V DE LA CONSOLIDACIÓN

Artículo 155. Consolidación

1. La consolidación de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:
 - I. Orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad interior, garantizando coherencia entre las normas de control de intensidad de la edificación y el sistema de espacio público, corrigiendo el déficit que afecta su adecuado funcionamiento y teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro;
 - II. Propiciar la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr un equilibrio funcional entre el espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte y la intensidad de ocupación que actualmente presenta el territorio o que se llegare a presentar a futuro, atendiendo el modelo de ocupación previsto en los Programas Municipales; y
 - III. Definir en base al modelo de ocupación, las normas para desarrollar e incentivar las acciones para dotar, renovar, cualificar o regular las áreas aptas para este tratamiento, implementando los sistemas de actuación para el desarrollo urbano previstos en esta Ley.

Artículo 156. Obras de urbanización en áreas de consolidación

1. La ejecución de obras de urbanización en áreas destinadas a la consolidación atenderá el procedimiento previsto en el Título VIII de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos promoverán que las obras de urbanización y edificación en estas áreas se ejecuten aplicando los sistemas de actuación y los instrumentos previstos en los Títulos X y XI de la Ley respectivamente, con la finalidad de cumplir con los objetivos y políticas del Programa Municipal, articulando la acción de los sectores público, social y privado.

CAPÍTULO VI DEL CRECIMIENTO

Artículo 157. Crecimiento

1. El crecimiento de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:
 - I. Ordenar y regular su expansión física, determinando las áreas de reserva para el crecimiento futuro, sus horizontes de aprovechamiento y los espacios públicos necesarios para el asentamiento humano;
 - II. Ejercer el derecho de preferencia por parte del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales, la adquisición de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes, en los términos previstos en esta Ley, para el desarrollo de proyectos de

urbanización, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de suelo que requiera el crecimiento sustentable de los Centros de Población, en los términos del Programa Municipal; y

- III. Ejecutar acciones de infraestructura implementando los sistemas de actuación para el desarrollo urbano previstos en esta Ley.

Artículo 158. Obras de urbanización en áreas de crecimiento

1. La ejecución de obras en áreas destinadas al crecimiento atenderá el procedimiento previsto en el Título VIII de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos promoverán que las obras de urbanización y edificación en estas áreas se ejecuten aplicando los sistemas de actuación y los instrumentos previstos en los Títulos X y XI de esta Ley respectivamente, con la finalidad de cumplir con los objetivos y políticas del Programa Municipal, articulando la acción de los sectores público, social y privado.

**CAPÍTULO VII
DE LA ZONIFICACIÓN**

Artículo 159. Autoridades competentes

1. A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

Artículo 160. Clasificación de la Zonificación

1. Por su escala territorial y grado de detalle, la Zonificación se clasifica en primaria y secundaria.
2. La Zonificación Primaria, con visión de largo plazo, deberá establecerse en los instrumentos de planeación básicos, en congruencia con otros niveles superiores de planeación, determinando:
 - I. Las áreas que integran y delimitan un Centro de Población previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;
 - II. Las áreas no urbanizables, de valor ambiental y de alto riesgo, localizadas en los Centros de Población; así como las destinadas a la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento;
 - III. La red de vialidades primarias que structure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, la protección de los derechos de vía, así como las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación de los espacios públicos y de los equipamientos estratégicos o de mayor jerarquía;
 - IV. Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la vivienda inclusiva o de objetivo social, destinada a pobladores de bajos ingresos en los Centros de Población;
 - V. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad;
 - VI. La identificación y medidas para las zonas de salvaguarda, especialmente en áreas de inmuebles o instalaciones de propiedad pública o que sean consideradas de seguridad nacional; así como las medidas para la protección de polígonos de amortiguamiento industrial que impliquen impacto y riesgo y que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros; y
 - VII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.
3. La Zonificación Secundaria deberá establecerse en los Programas Municipales y sus derivados atendiendo lo siguientes criterios generales:
 - I. En las áreas destinadas para acciones de conservación se regulará o prohibirá la mezcla de usos del suelo y sus actividades;
 - II. En las áreas destinadas para acciones de mejoramiento, consolidación y crecimiento:
 - a. Promover la convivencia de usos habitacional, comercial, de servicios y centros de trabajo, siempre y cuando éstos sean compatibles y no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, no rebasen la capacidad de la infraestructura ni afecten la estructura vial prevista en los Programas de Desarrollo Urbano o la movilidad en la zona;
 - b. Se incentivará la eficiencia del suelo promoviendo un modelo compacto, ordenado y de proximidad, que ofrezca la máxima conectividad posible y la distribución jerárquica de equipamientos, estableciendo

- normas de control de intensidad de la edificación y la aplicación de instrumentos y mecanismos financieros y fiscales que le permita a las autoridades conducir procesos urbanos e intervenir en sus lógicas de funcionamiento, con el objeto de flexibilizar la actividad edificatoria y propiciar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano y la integración socioeconómica del centro de población;
- c. Se permitirá incrementar la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de la infraestructura o de la movilidad en la zona. En estos casos, los Ayuntamientos deberán establecer instrumentos o mecanismos para que los promotores o desarrolladores asuman el costo incremental derivada de ajustar la capacidad de la infraestructura y los equipamientos, que permita la densificación y la mezcla de usos del suelo;
 - d. Se garantizará la continuidad y sección vial, consolidando una red coherente de espacios públicos y equipamientos suficientes mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal, áreas verdes y equipamientos urbanos estratégicos para la convivencia, el encuentro y la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental, la imagen urbana, así como de calles completas que fomenten la movilidad no motorizada o mixta, conforme lo prevé la Ley vigente en la materia; y
 - e. Se considerará compatible la instalación de infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, así como la relativa a los servicios públicos, en cualquier zona, para áreas urbanizables y urbanizadas.

4. Las determinaciones referidas en estas fracciones, estarán contenidas, según el grado de detalle que corresponda, en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que integran el Sistema Estatal. Los instrumentos de planeación referidos deberán expresar las razones de beneficio social que motiven la determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Artículo 161. Zonificación flexible e inclusiva

1. En los Programas Municipales y sus derivados se podrán establecer polígonos de actuación para aplicar instrumentos de zonificación flexible mediante los cuales se administre y regule el Coeficiente de Utilización del Suelo Básico en función de la capacidad urbana, permitiendo modificar las normas o incrementar la intensidad de la edificación, siempre que los propietarios aporten al Ayuntamiento la compensación por el potencial de uso del suelo de las superficies a ampliar. Con los recursos obtenidos por este concepto, deberán ejecutarse acciones concretas y proyectos de beneficio para la ciudad que justifiquen la modificación, por lo que deberán destinarse exclusivamente a la adecuación de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

2. De igual forma, podrán aplicarse instrumentos de zonificación inclusiva, que permitan incrementar la intensidad de la edificación a cambio de suelo o vivienda destinada a la población de menores ingresos, ubicada preferentemente en la zona del desarrollo, evitando políticas y regulaciones que provoquen exclusión social, segregación o la fragmentación del espacio urbano.

Artículo 162. Aplicación de los instrumentos

1. Los Ayuntamientos, en razón de la problemática y el contexto específico y con base en estudios técnicos y de factibilidad realizados por profesionales en la materia, definirán el alcance, naturaleza, orientación y temporalidad de aplicación de los instrumentos previstos en esta Ley, estableciendo las condiciones, mecanismos y procedimientos que aseguren una administración transparente y eficiente de los recursos captados por estos y sus correspondientes disposiciones en la Ley de Hacienda del Municipio respectivo.

Artículo 163. Disposiciones reglamentarias

1. La zonificación, sus lineamientos aplicables y las acciones específicas para la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los Centros de Población, serán precisados en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aplicando las disposiciones previstas en el Reglamento y especificando los mecanismos que permitan su instrumentación. Los Ayuntamientos al formular y expedir la zonificación de los Centros de Población están facultados para establecer normas específicas cuando así se requiera, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano.

CAPÍTULO VIII DEL DICTAMEN DE VOCACION DEL SUELO

Artículo 164. Sujeción de las acciones urbanísticas

1. Toda acción urbanística que pretenda proyectarse y ejecutarse en territorio del Estado, sea pública o privada, deberá sujetarse a las disposiciones previstas en esta Ley, en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigentes y demás normatividad que resulte aplicable en materia de asentamientos humanos. Sin este requisito no se otorgará permiso, autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 165. Dictamen de Vocación de Suelo

1. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano en el Estado o que pretenda utilizar un área, predio o finca con un uso o destino determinado, deberá obtener, previo a la ejecución de estos actos, el Dictamen de Vocación de Suelo que expidan las autoridades competentes.

2. El Dictamen de Vocación de Suelo otorga lineamientos, por parte de las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones, licencias o permisos previstos en esta Ley y demás normatividad aplicable, para el desarrollo de cualquier acción urbanística. La presentación del dictamen será requisito indispensable para tramitar y en su caso obtener, las autorizaciones correspondientes.

3. El Dictamen de Vocación de Suelo será solicitado a la Dependencia Municipal, quien lo expedirá en forma fundada y motivada, respecto a todas las acciones urbanísticas que pretendan ejecutarse en sus jurisdicciones.

Artículo 166. Objetivos del Dictamen de Vocación de Suelo

1. El Dictamen de Vocación de Suelo tiene por objeto:

- I. Controlar que toda acción, inversión, obra o servicio en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que sea congruente con lo previsto en esta Ley, con los Programas y demás normatividad aplicable, estableciendo las condiciones para regular y prevenir los impactos urbano territoriales negativos en su entorno;
- II. Dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola en el contexto territorial; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano, aprovechamiento urbano o desarrollo inmobiliario;
- III. Identificar las afectaciones, condiciones, limitaciones, lineamientos, normas o restricciones aplicables previstas en el Programa Municipal o instrumento derivado para la elaboración del Proyecto de Integración Urbana;
- IV. Desalentar e impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y el aprovechamiento de áreas no aptas para el desarrollo urbano, así como la ocupación de las áreas no urbanizables y de riesgos;
- V. Inducir la adecuada planeación, dotación y ejecución de espacios públicos, equipamiento, infraestructuras y servicios urbanos;
- VI. Garantizar el abasto dotacional del agua potable y de saneamiento con su infraestructura correspondiente; y
- VII. Conservar y mejorar el patrimonio natural y urbano arquitectónico.

Artículo 167. Concurrencia

1. En virtud de la concurrencia en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes, cuando así corresponda, conforme a lo previsto en esta Ley. Sin este acto, los dictámenes serán considerados nulos de pleno derecho.

2. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos fomentarán la adopción de tecnologías que permitan agilizar los procesos administrativos relacionados con la expedición de dictámenes y su verificación de congruencia.

Artículo 168. Requerimientos

1. Los Ayuntamientos a través de la Dependencia Municipal dispondrán el formato para solicitar el Dictamen de Vocación de Suelo. La solicitud deberá integrar al menos, la siguiente información:

- I. Datos del solicitante titular o representante legal: Nombre, domicilio e identificación oficial, la documentación que acredite la propiedad y el certificado de existencia o inexistencia de gravamen;

- II. Datos del predio: Ubicación del área o predio, identificación catastral, superficie, medidas y colindancias, número oficial y uso actual del predio. En su caso, fotografía del inmueble, imagen satelital y archivo digital del polígono con coordenadas georreferenciadas ligadas a la red geodésica oficial, certificadas por la autoridad catastral para modalidades II y III;
- III. Alcance del dictamen: Modalidad, acción urbanística que pretende ejecutar y el uso específico que se pretende establecer; y
- IV. Constancia de factibilidad de suficiencia y dotación de agua potable expedida por el respectivo organismo operador, en la que se determine la disponibilidad del recurso hídrico y que garantice el gasto para el pretendido proyecto de forma permanente.

2. Al expedir el Dictamen de Vocación de Suelo, la Dependencia Municipal además de referir la información requerida, precisará:

- I. El grado de control o participación institucional, que permita coordinar y normar el aprovechamiento urbano que se pretenda en dichas áreas, predios y fincas, particularmente, en aquellos afectos al patrimonio natural y urbano arquitectónico; y
- II. Los usos o destinos permitidos, compatibles y condicionados, las normas de control de intensidad de la edificación, los criterios, elementos técnicos y lineamientos normativos a considerar para la elaboración de proyectos y las limitaciones o modalidades aplicables a la propiedad, conforme a lo previsto en la legislación vigente y en el Instrumento de Planeación correspondiente.

Artículo 169. Modalidades

1. Por su alcance el Dictamen de Vocación del Suelo, tendrá las siguientes modalidades:

- I. De uso y destino, mediante el cual se certifican la clasificación y la utilización determinadas para el área o predio y se establecen las limitaciones o modalidades aplicables para los efectos del artículo 12 de esta Ley. La Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a tres días hábiles;
- II. De alineamiento, número oficial, usos y destinos, mediante el cual se precisan los criterios, elementos técnicos y lineamientos normativos a considerar para la elaboración de proyectos de edificación y se establecen las limitaciones o modalidades aplicables para subdividir, fusionar y relotificar. La Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a cinco días hábiles; y
- III. De trazo, usos y destinos, mediante el cual se precisan los criterios, elementos técnicos y lineamientos normativos a considerar para la elaboración de proyectos de urbanización y se establecen las limitaciones o modalidades aplicables para estos efectos. La Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a diez días hábiles.

En el supuesto de la solicitud del dictamen de vocación de suelo respecto de un predio que se localice fuera de los límites del centro de población, ésta deberá acompañarse del dictamen de congruencia de uso de suelo en materia de ordenamiento ecológico previamente expedido por el IMADES.

2. El Dictamen de Vocación de Suelo será expedido por la Dependencia Municipal en los plazos señalados, a cualquier persona que acredite el interés jurídico, previo pago del derecho que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente.

3. Si la Dependencia Municipal no expide el Dictamen de Vocación de Suelo en el plazo señalado, aplicando la negativa ficta, el promovente podrá impugnar esta conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 170. Coordinación intergubernamental

1. La Dependencia Municipal informará a las dependencias y organismos de los diferentes órdenes de gobierno y a las instancias que permitan la prestación de los servicios urbanos, sobre la expedición de dictámenes en su modalidad de trazo, usos y destinos, a fin de que éstas queden enteradas del aprovechamiento solicitado.

2. Para garantizar la adecuada relación funcional entre los asentamientos humanos y la localización de las infraestructuras, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, suscribirán convenios e instrumentarán mecanismos de coordinación con las dependencias y organismos responsables del suministro de servicios públicos, para que se solo se otorguen

factibilidades y brinden los servicios correspondientes en las áreas urbanizadas y en aquellas donde se tenga previsto ejecutar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento urbano, conforme al Programa Municipal o instrumento derivado.

3. A fin de evitar el aprovechamiento de áreas y predios determinados como no urbanizables o no aptos para el desarrollo de acciones urbanísticas, se prohíbe la emisión de factibilidades en dichas áreas y predios.

Artículo 171. Vigencia y alcance legal

1. El Dictamen de Vocación de Suelo como acto declarativo, tendrá el carácter de certificación con vigencia indefinida y validez legal en tanto no se modifique o cancele el Programa Municipal o instrumento del cual se derive. Su expedición no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, no acredita la propiedad o posesión, no modifica la situación jurídica del bien, ni genera derechos adquiridos.

2. El propietario del bien inmueble al que se le haya autorizado el Dictamen de Vocación de Suelo podrá solicitar su modificación o cancelación.

Artículo 172. Verificación de congruencia

1. Con base en el Dictamen de Vocación de Suelo, el Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, verificará la congruencia de las autorizaciones o determinaciones municipales, relativas a las acciones urbanísticas, aun cuando se encuentren fuera del centro de población, que impliquen:

- I. La transformación de áreas urbanizables, así como las requeridas para la conservación, mejoramiento y consolidación de áreas urbanizadas;
- II. La subdivisión o relotificación de predios urbanos;
- III. La adecuación, modificación, intervención o demolición de inmuebles afectos al patrimonio urbano arquitectónico;
- IV. El desarrollo de infraestructura vial de carácter regional, metropolitana, primaria y secundarias;
- V. El desarrollo de proyectos habitacionales con más de tres mil metros cuadrados de edificación, independientemente del régimen de propiedad;
- VI. El desarrollo de proyectos de alojamiento temporal, comercios, servicios, oficina o usos mixtos con más de mil quinientos metros cuadrados de edificación, independientemente del régimen de propiedad;
- VII. El desarrollo de proyectos de centrales de carga, recintos logísticos, o instalaciones industriales;
- VIII. El desarrollo de proyectos de equipamiento urbano e infraestructura primaria de carácter general, especial o regional; y
- IX. Los aprovechamientos o instalaciones previstas en el artículo 180 de esta Ley.

2. La verificación de congruencia será emitida por la Secretaría en un plazo no mayor a cinco días hábiles, previo pago del derecho que determine la Ley de Hacienda del Estado de Colima.

3. Si la Secretaría no emite la verificación de congruencia en el plazo señalado, aplicando la negativa ficta, el promovente podrá impugnar ésta conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 173. Recurso

1. Si el solicitante o promovente considera infundado el contenido del dictamen, podrá optar por presentar el Recurso de Revisión previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios o acudir directamente al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, mediante el Juicio de Nulidad.

Artículo 174. Inscripción de actos

1. El Instituto para el Registro del Territorio no inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación, si el testimonio no consigna la existencia del Dictamen de Vocación de Suelo expedido por la autoridad competente.

CAPÍTULO IX DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 175. Disciplina urbanística

1. Cualquier acción urbanística que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables y en los Programas Estatal y Municipales o instrumentos derivados, deberán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, debiendo los responsables cubrir el costo de los trabajos efectuados.
2. El Ayuntamiento requerirá en todo caso al responsable que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, para que se ajuste al mismo. En caso de no hacerlo en el plazo fijado, se procederá en los términos de este artículo.
3. El Ayuntamiento practicará visitas de inspección, en coordinación con la Secretaría, para vigilar que toda acción urbanística pública o privada y demás aprovechamientos que se emprendan, estén de acuerdo con los lineamientos señalados en la legislación y en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano respectivos.

Artículo 176. Derechos

1. Cuando se estén llevando a cabo aprovechamientos, cambios en el uso o destino del suelo, urbanizaciones, edificaciones o cualquier otra acción que contravenga lo establecido en las leyes, reglamentos y programas aplicables, los residentes o propietarios de predios y fincas del área que resulten afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, clausuras, demoliciones, mitigaciones, reparaciones, restituciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. El derecho antes citado, se ejercerá observando el procedimiento de denuncia ciudadana previsto en esta Ley.
2. En caso de que se hayan expedido autorizaciones, licencias o permisos contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

CAPÍTULO X DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS, CONTINGENCIAS Y DESASTRES

Artículo 177. Obligatoriedad

1. Los lineamientos establecidos en el presente Capítulo son obligatorios para todas las personas físicas y morales, públicas o privadas, y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en su integridad física o sus bienes, así como para mitigar los impactos adversos generados por el cambio climático y costos económicos y sociales en los Centros de Población.

Artículo 178. Estrategias de gestión

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias incorporarán la resiliencia con un enfoque transversal, estableciendo políticas y estrategias para la gestión integral de riesgos, utilizando la información contenida en los Atlas de Riesgo para la formulación, revisión y actualización de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
2. La estrategia deberá incluir acciones preventivas, preparativas y adaptativas que reduzcan los riesgos y la vulnerabilidad de la población ante amenazas naturales, antrópicas y a los efectos del cambio climático y que permitan a los Centros de Población mejorar sus capacidades de resiliencia.
3. La autoridad competente determinará y promoverá la ejecución de las obras de infraestructura pública para la prevención y atención a contingencias en áreas urbanizadas ubicadas en zonas de alto riesgo y, en su caso, establecerá las medidas y acciones para la reubicación de los mismos, definiendo los mecanismos para su financiamiento, así como para la participación de las y los afectados y de las organizaciones de los sectores social y privado en la ejecución de las mismas.

Artículo 179. Estrategia de resiliencia municipal

1. Los Ayuntamientos elaborarán, instrumentarán e implementarán estrategias en colaboración con las instituciones públicas y grupos de la sociedad civil con la finalidad de incrementar la resiliencia frente a amenazas naturales o antropogénicas, considerando y definiendo acciones de corto, mediano y largo plazo, para la prevención, atención y recuperación, así como asegurando los recursos necesarios para su implementación.
2. De igual forma, promoverán el establecimiento de tecnologías de monitoreo y de alertas tempranas, como medida de seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los asentamientos humanos.

Artículo 180. Estudios de prevención y gestión integral de riesgos

1. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, las autoridades previo a la expedición de autorizaciones relativas al aprovechamiento, cambio de uso del suelo o edificación, deberán requerir a los promotores, la elaboración de estudios de prevención y gestión integral de riesgos y su respectiva autorización por la dependencia competente en donde se identifique que se han realizado las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de la Ley General, la Ley General de Protección Civil, esta Ley, las Normas Oficiales Mexicanas que al respecto se expidan y demás disposiciones aplicables.

2. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa expedida por el Congreso del Estado, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención y gestión integral de riesgos autorizados por la autoridad competente, tomando en cuenta su magnitud y efecto:

- I. Las obras de infraestructura portuaria o aeroportuaria y las vías generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura hidráulica y de energía primaria;
- III. Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos, así como de aguas residuales;
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto;
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles; y
- VI. Las instalaciones de patios de contenedores.

3. Los estudios de prevención y gestión integral de riesgos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el Gobierno Federal en coordinación con las instancias estatales y municipales competentes.

4. Las autorizaciones de acciones de crecimiento urbano deberán ajustarse al estudio de prevención y gestión integral de riesgos. En ningún caso podrán asignarse aprovechamientos urbanos o permitirse asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter habitable.

Artículo 181. Áreas de riesgo no mitigable

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, realizarán las modificaciones necesarias a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para que las áreas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables, designando en su caso, usos compatibles con dicha condición.

Artículo 182. Resiliencia hídrica

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos fomentarán la resiliencia hídrica mediante la implementación de estrategias y proyectos de infraestructura verde, a fin de prevenir riesgos y garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes.

2. La infraestructura verde promueve el manejo integrado de las cuencas urbanas, la captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales y la protección del suelo de conservación, facilitando la adecuada recarga e infiltración del acuífero y aprovechando los espacios públicos de la ciudad para promover el almacenamiento, tratamiento y reúso del agua, además del control de inundaciones.

3. Los promotores o urbanizadores deberán implementar la infraestructura verde en la planeación y ejecución de sus Proyectos de Integración Urbana y Proyectos Ejecutivos de Urbanización.

Artículo 183. Captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales

1. Para alcanzar los objetivos previstos en el artículo anterior, los Ayuntamientos ejercerán sus facultades de regulación y control, solicitando a quienes pretendan llevar a cabo aprovechamientos urbanos, la construcción y habilitación de obras para la captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumentos derivados, promoviendo para su manejo integral el establecimiento de polígonos de actuación, la creación

de fideicomisos, la aplicación de instrumentos fiscales y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

2. Todo aprovechamiento urbano que genere superficies impermeables, deberá construir o habilitar los componentes referidos en el párrafo anterior. El agua precipitada sobre el desarrollo, no podrá ser drenada ni conducida directamente hacia las calles, cunetas o redes de drenaje que no se hubieran construido con ese fin. Solamente los excedentes serán canalizados a las obras de infraestructura para la captación y control de aguas pluviales con que cuenten los Ayuntamientos.

Artículo 184. Organismos operadores de agua potable y alcantarillado

1. Los organismos operadores de agua potable y alcantarillado en coordinación con la Dependencia Municipal determinarán los requerimientos mínimos de los estudios que deban practicarse a partir de los criterios, lineamientos o normas técnicas en la materia que determine el Reglamento y otras disposiciones aplicables.

2. La construcción de las estructuras e instalación de dispositivos de control de escurrimiento estará sujeta a la autorización del organismo operador que corresponda, después de la debida evaluación de las condiciones mínimas de infiltración del suelo en la superficie del aprovechamiento urbano.

CAPÍTULO XI DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 185. Autoridades responsables

1. La creación, recuperación, adecuación, mantenimiento y defensa del espacio público es Principio de esta Ley y una alta prioridad para el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, por lo que en los procesos de planeación urbana, de programación de inversiones públicas y de aprovechamiento de áreas y predios en los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, la calidad y la integridad de los espacios públicos, así como su protección y progresividad, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Artículo 186. Uso, aprovechamiento y custodia del espacio público

1. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Los bienes sujetos al régimen de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables;
- III. Los espacios verdes abiertos destinados al esparcimiento, a la recreación o al deporte, jardines, parques o cualquier otro bien municipal de uso común con cubierta vegetal, no podrán ser destinados a otras actividades;
- IV. Se promoverá la equidad e inclusión en su uso y disfrute, asegurando la accesibilidad universal y la libre circulación de todas las personas, de todos los grupos de edad, garantizando sus derechos individuales y colectivos, respetando todas las formas de diversidad y capacidad y reduciendo los mecanismos de exclusión;
- V. Se ponderará la comodidad y la seguridad en el espacio público de la niñez, adultos mayores, personas con discapacidad y personas en labores de cuidado, aplicando en los proyectos técnicas de diseño ambiental y situacional para la prevención del delito y practicando auditorías de seguridad urbana con perspectiva de género;
- VI. Se promoverán espacios públicos de dimensiones adecuadas que sirvan como transición y conexión entre barrios, que fomenten la movilidad no motorizada, la pluralidad y la cohesión social, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles y próximos a sus habitantes;
- VII. Se establecerán lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure su continuidad, privilegiando la conservación del medio ambiente, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada asentamiento humano; y
- VIII. Se deberá asegurar la conservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana y la conservación de los monumentos, el paisaje y el mobiliario urbano.

Artículo 187. Denuncia y participación ciudadana

1. Toda persona tiene el derecho de denunciar ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

2. Las iniciativas que pretendan afectar el espacio público para destinarlo a otros fines, deberán analizarse invariablemente con pleno respeto de los Derechos Humanos de las personas que habitan en el área de influencia de dicho destino,

considerando una visión integral y promoviendo procesos participativos para informar a los vecinos las razones fundadas para ello, motivadas y sustentadas en los estudios técnicos correspondientes. Deliberada la propuesta, se establecerá en su caso, la estrategia para compensar o sustituir dicho espacio por otro de capacidad, dimensión y ubicación similar.

Artículo 188. Ocupación temporal del espacio público

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos podrán establecer instrumentos para autorizar la ocupación temporal u otorgar la concesión para el uso, aprovechamiento y explotación del espacio público con el objeto de adecuar, mantener, mejorar, modernizar, operar o recuperar dichas áreas, aplicando esquemas de inversión pública privada u otros mecanismos o modalidades de financiamiento que garanticen su gratuidad, su gestión eficiente y la transparencia en su administración.

2. La concesión u ocupación será de carácter temporal y uso definido, por lo que la autorización no conferirá a sus titulares derecho real respecto al bien, ni le otorgará acción posesoria, únicamente le concederá los derechos en tiempo y uso establecidos en las condiciones del título.

CAPÍTULO XII MOVILIDAD

Artículo 189. Jerarquía de la movilidad

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos considerarán el nivel de vulnerabilidad promoviendo el reconocimiento de las personas usuarias, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se valorará la distribución de recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:

- I. Peatones, en especial personas con alguna discapacidad o movilidad limitada y otros sectores de la población con necesidades especiales como: población infantil, adultos en plenitud y mujeres en periodo de gestación;
- II. Ciclistas;
- III. Personas que usan el servicio de transporte público de pasajeros;
- IV. Prestadores del servicio de transporte público de pasajeros;
- V. Prestadores del servicio de transporte de carga y distribución de bienes; y
- VI. Personas que usan el transporte particular automotor.

Artículo 190. Movilidad urbana

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos deberán promover y priorizar en la población, la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana y de prevención de accidentes, encaminados a mejorar las condiciones y reducir 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, en el entorno urbano.

Artículo 191. Accesibilidad universal y movilidad

1. Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos, las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

2. Las políticas y programas para la movilidad definidos y clasificados en la Ley de la materia, deberán ser incorporados a la estrategia de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 192. Objetivos y alcances

1. Las políticas y programas de movilidad citados en el artículo anterior, deberán:

- 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. Incentivar la eficiencia del suelo promoviendo un modelo de usos del suelo mixtos, compacto y de proximidad, ofreciendo la máxima conectividad posible y la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica 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. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados para los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad, seguridad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil y del desarrollo de nuevas alternativas de 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 público de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género, edades 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, y el conducir 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, 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 193. Autoridades responsables

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar eficiencia en 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; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros; 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 194. Coordinación

1. La Secretaría en coordinación con la Subsecretaría de Movilidad, ejercerá las siguientes atribuciones en materia de movilidad:
 - I. Promover en coordinación con los Ayuntamientos y desarrolladores inmobiliarios, las acciones necesarias para que las aceras, las áreas peatonales existentes, los corredores, las vialidades y en general la infraestructura de conexión de los diversos modos de transporte, se mantengan en buen estado, con el fin de proporcionar a los

- usuarios un tránsito seguro, llevando a cabo las medidas necesarias para que en las vialidades se establezcan facilidades para el acceso de los peatones con mayor atención a los grupos vulnerables;
- II. Incluir en la planeación del desarrollo urbano del Ejecutivo del Estado y de los municipios, una visión integral que considere la movilidad como componente fundamental en la planeación de las ciudades;
 - III. Realizar los proyectos para la creación, la redistribución, la modificación y la adecuación de las vialidades de acuerdo con las necesidades y las condiciones impuestas por la planeación del Ejecutivo del Estado y los estudios realizados en la materia, en los que se brindará prioridad hacia peatones, ciclistas y personas que usan el servicio de transporte público;
 - IV. Formular, dirigir, coordinar y controlar la ejecución de los programas relativos a la construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura carretera e infraestructura y equipamiento vial; evaluar los proyectos que se formulan para dictaminar su factibilidad económica y social, así como su impacto ecológico y de riesgo para la población;
 - V. Coordinar los proyectos y programas de construcción y ampliación de las obras del sistema de transporte colectivo; así como autorizarlos en el ámbito de su competencia, y vigilar aquellos que directa o indirectamente sean operados por el Gobierno del Estado de Colima; y
 - VI. Las demás facultades y obligaciones que le conceda la legislación estatal, los reglamentos que de ella deriven, los acuerdos y órdenes del Ejecutivo del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO VII DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I PROGRAMA ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES

Artículo 195. Utilidad pública e interés social

1. Se declaran de utilidad pública e interés social, las acciones que ejecuten el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos a efecto de constituir y administrar reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo para el desarrollo urbano.
2. El Poder Ejecutivo del Estado a través del Instituto, conjuntamente con los Ayuntamientos, administrarán las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana.

Artículo 196. Programa Estatal de Reservas Territoriales

1. El Programa Estatal de Reservas Territoriales tendrá por objeto:
 - I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;
 - II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;
 - III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
 - IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;
 - V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los destinos que señalen los programas de desarrollo urbano;
 - VI. Definir los criterios para ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de predios comprendidos en la reserva; y
 - VII. Ejecutar las acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 197. Coordinación y concertación

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos podrán suscribir acuerdos de coordinación con las entidades de la administración pública federal y en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda conforme a las definiciones y prioridades contenidas en esta Ley y a lo previsto en los programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan las autoridades 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 de suelo y reservas territoriales o en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana y los términos en los que se llevará a cabo la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes dentro de los Centros de Población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VIII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastrales y registrales, así como para la producción y titulación de vivienda; y
- IX. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la edificación o mejoramiento de vivienda.

Artículo 198. Asignación de suelo para vivienda

1. La asignación o enajenación de suelo para vivienda inclusiva o de objetivo social, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. El suelo reservado para vivienda inclusiva de objetivo social deberá contar con ubicaciones preferentes. En ningún caso, deberá habilitarse suelo en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes;
- II. Dirigirse a la población con el nivel de ingresos que precise el Programa Estatal de Vivienda, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos; y
- III. El tamaño de los lotes para la vivienda de objetivo social y popular deberá cumplir con las normas que determine el Reglamento.

Artículo 199. Facilidades administrativas y fiscales

1. Los Gobiernos Federal, Estatal y Municipales otorgarán facilidades administrativas y fiscales a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de objetivo social y popular. Para estos efectos, las autoridades podrán celebrar convenios de concertación con las personas Notarías Públicas, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda y promotores inmobiliarios.

2. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos promoverán conjuntamente el otorgamiento de estímulos fiscales para el cumplimiento de los instrumentos de la planeación del desarrollo urbano, especialmente para la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social destinada a pobladores de bajos ingresos, así como para quienes se ajusten a acciones determinadas como prioritarias. Los estímulos se sujetarán a las disposiciones de las Leyes Fiscales del Estado y demás disposiciones de orden hacendario.

3. Además de los estímulos previstos en el párrafo anterior, se podrán promover con otras instancias, otro tipo de estímulos para el cumplimiento de los objetivos de los Programas.

CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN TERRITORIAL

Artículo 200. Objeto

1. El presente Capítulo tiene por objeto:

- I. Establecer las disposiciones y mecanismos de coordinación entre los gobiernos Federal, Estatal y Municipales, tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra urbana en la Entidad; y

- II. Desincentivar, reducir y abatir la ocupación irregular de áreas y predios, estableciendo las medidas de control y seguridad correspondientes para evitar la proliferación de asentamientos irregulares.

Artículo 201. Definiciones

1. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. **Asentamiento humano irregular:** aquel que concurre o que se gesta, sin la acreditación legal de la propiedad o sin las autorizaciones administrativas previstas en esta Ley para urbanizar, edificar y ocupar áreas o predios, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra; y
- II. **Regularización de la tenencia de la tierra:** a la legitimación de la posesión del suelo, la implementación de estructuras de soporte comunitario y la ejecución progresiva de las obras de infraestructura requeridas, con la participación de los beneficiarios, mediante sistemas de actuación por colaboración o mejoras.

Artículo 202. Prohibición

1. No se promoverá regularización alguna, ni se autorizarán acciones de mejoramiento, en:

- I. Áreas no urbanizables;
- II. Bienes del dominio público, arroyos, cauces, escurrimientos, áreas de preservación ecológica, áreas de protección al patrimonio arqueológico, polígonos de amortiguamiento, de protección, restricción o salvaguarda en torno a equipamientos e infraestructura y sus respectivos derechos de vía; y
- III. En cualquier otra área en donde por disposición de Ley y conforme a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o Atlas de Riesgo estatal o municipales, se identifique como Zonas de Alto Riesgo.

Artículo 203. Disposiciones para regularizar la tenencia de la tierra

1. La regularización de la tenencia de la tierra, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- I. El área a regularizar deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, o Consolidación conforme al Programa Municipal, el que la contemplará como área de reserva urbana, de urbanización progresiva o de renovación urbana;
- II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en territorio Estatal, teniendo preferencia las personas que acrediten ante el Ayuntamiento, buena fe y mediante documentales públicas y privadas, la posesión pacífica y continua del bien, de acuerdo a la antigüedad de ésta;
- III. Ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá excederse de la que determinen los Programas y los Reglamentos; y
- IV. Para aprovechamientos habitacionales de objetivo social.

2. En ningún caso serán susceptibles de iniciar el procedimiento de regularización, los asentamientos humanos que se encuentren en controversia o disputa judicial.

Artículo 204. Asentamientos humanos irregulares en tierras ejidales o comunales.

1. En los asentamientos humanos irregulares ubicados en áreas y predios ejidales o comunales, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos promoverán la coordinación necesaria con el Gobierno Federal para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales en materia de regulación y control urbano territorial, en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria; e instrumentarán coordinadamente los programas de desarrollo social, para que las y los titulares de derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al Desarrollo Urbano y la vivienda, se integren en y para los efectos contemplados por la Ley General.

Artículo 205. Adopción de medidas de seguridad e imposición de sanciones

1. La Secretaría y las Dependencias Municipales por conducto de sus servidoras y servidores públicos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, debiendo adoptar para tal efecto las medidas de seguridad y de imposición de sanciones administrativas que establece esta Ley, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

Artículo 206. Aplicación de medidas de seguridad y denuncia

1. La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, se denunciará por cualquier persona ante la Secretaría o la Dependencia Municipal, éstas sin demora, deberán coordinarse para aplicar las medidas de seguridad correspondientes o en su caso, de desalojo y demolición con cargo al peculio de los infractores. Las personas servidoras públicas que tengan conocimiento de la probable existencia de hechos que puedan ser tipificados como delitos inmobiliarios o de fraccionadores en los términos que prevé el Código Penal para el Estado de Colima, están obligados a denunciarlos inmediatamente al Ministerio Público.
2. Quienes propicien, permitan o autoricen la ocupación irregular de áreas y predios, el fraccionamiento o la división en lotes, transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho de un inmueble sin la autorización correspondiente, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables. Lo anterior, aplicará tanto en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables como en zonas de riesgo, polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento por derechos de vía, equipamientos o paso de infraestructura.
3. La Secretaría y la Dependencia Municipal, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán de forma coordinada, a aplicar las medidas de seguridad que correspondan de cualquier obra o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de esta Ley, así como publicarlo en los periódicos de mayor circulación de la localidad o en sus páginas oficiales, como advertencia pública.
4. La Secretaría y la Dependencia Municipal, a través de sus páginas oficiales hará del conocimiento de la ciudadanía de los desarrollos inmobiliarios que se encuentran acreditados ante las autoridades correspondientes para la venta lícita de lotes.

Artículo 207. Expropiación

1. En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y estas áreas estén comprendidas en las zonas de reserva, el Ayuntamiento respectivo, promoverá la expropiación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.
2. En estos casos, la Secretaría, el Instituto y la Dependencia Municipal, serán los órganos competentes para coordinar, promover y gestionar, el proceso de expropiación y regularización de la tenencia de la tierra, ante las autoridades competentes.

Artículo 208. Áreas no aptas para el desarrollo urbano

1. Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, la Secretaría o la Dependencia Municipal, de manera coordinada o indistinta, podrán proceder al desalojo de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promoventes de dicho asentamiento en predios de propiedad particular, pública, ejidal o comunal.

**TÍTULO VIII
DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO****CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 209. Acciones urbanísticas**

1. Toda acción urbanística que pretenda proyectarse y ejecutarse en territorio del Estado, sea pública o privada, deberá sujetarse a las disposiciones previstas en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigentes y su zonificación; en esta Ley, su Reglamento y demás normatividad que resulte aplicable. Sin este requisito no se otorgará permiso, autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 210. Sujetos obligados

1. Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento, los sujetos referidos en el artículo 8 de la Ley, respecto de cualquier acción urbanística que se pretenda ejecutar en el territorio del Estado de Colima.
2. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta de la judicial.
3. Las y los peritos serán responsables de la autenticidad, calidad y validez de sus estudios, memorias o proyectos, de los cálculos y las especificaciones que determinen o de los peritajes que practiquen, así como corresponsables del

cumplimiento de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana que se impongan por la Dependencia Municipal.

Artículo 211. Obligaciones de la autoridad competente

1. Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe. De acuerdo a su ámbito de competencia, instrumentarán acciones de mejora regulatoria conforme a la Ley en la materia, con el fin de simplificar los trámites administrativos para expedir autorizaciones, dictámenes, licencias o permisos.
2. Las autoridades competentes en su relación con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:
 - I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos o documentos que los previstos en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si la persona interesada cumple con las normas aplicables e integra dichos requisitos; la negativa injustificada por parte de las personas servidoras públicas a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;
 - II. Verificar que, a las solicitudes y expedientes, les sea integrada la documentación respectiva y se cumplan los requisitos establecidos. En ningún caso las personas servidoras públicas responderán por la autenticidad, calidad y validez de los estudios, memorias o proyectos, ni de los cálculos, especificaciones y peritajes que les sean presentados;
 - III. Solicitar la comparecencia de éstos, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla, en términos de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios;
 - IV. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en esta u otras leyes;
 - V. Hacer del conocimiento del solicitante, en cualquier momento, el estado en que se encuentran los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previa solicitud y pago correspondiente;
 - VI. Hacer constar la recepción de los documentos originales y en su caso las copias de los mismos;
 - VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
 - VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en esta u otras leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;
 - IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;
 - X. Dictar resolución expresa sobre cuanta petición le formulen, así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley; y
 - XI. Resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

Artículo 212. Autorizaciones

1. Las autorizaciones, licencias o permisos referidos en el presente Título, se sujetarán a lo siguiente:
 - I. Las acciones urbanísticas sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento y la Dependencia Municipal, previa expedición de los proyectos que se requieran de acuerdo al sistema de actuación y modalidades de aprovechamiento que se aplique, y una vez que, en cada caso, se hayan otorgado las garantías y cubiertos los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente o se garantice el interés fiscal;
 - II. La autoridad deberá hacer públicos todos los requisitos, costos o derechos en forma escrita y cuando sea posible, a través de tecnologías de la información, estableciendo los plazos máximos de respuesta y otorgando éstas mediante acuerdo escrito. Cuando no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho, las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo; y

- III. La autoridad deberá comunicar la persona interesada los supuestos en que aplica la negativa ficta, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas e indicar los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan; así como definir los casos y condiciones en los que serán aplicadas las medidas de seguridad o revocadas las autorizaciones.
2. Queda prohibido expedir autorización de carácter provisional, condicionado o especial. Únicamente se exceptúan de esta prohibición la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.
3. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes, ni prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CAPÍTULO II DE LA URBANIZACION

Artículo 213. Consideraciones previas

1. La autorización de cualquier acción urbanística se determinará considerando:
- I. La viabilidad del aprovechamiento conforme a lo dispuesto en el Programa Municipal o instrumento derivado y a las normas aplicables en la zona correspondiente;
 - II. La integración del proyecto a las condiciones naturales del sitio, su configuración topográfica y vegetación existente, así como la adecuación respetuosa del mismo, mediante ejes compositivos vertebradores que contengan corredores biológicos, escurrimientos, cauces y cuerpos de agua, el desarrollo de infraestructura verde y de espacio público;
 - III. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de impacto urbano territorial, ambiental, movilidad y protección civil;
 - IV. La disponibilidad del recurso hídrico, la capacidad de carga de la infraestructura pública, la dotación de equipamiento, y los servicios existentes y requeridos en la zona;
 - V. Las vías públicas de acceso, su capacidad, la accesibilidad, conectividad e integración al contexto urbano, así como al sistema de transporte público y a la infraestructura existente o requerida para el desplazamiento de las personas y sus bienes; y
 - VI. La conservación y recuperación del patrimonio natural y la preservación del urbano arquitectónico.
2. Solo se autorizarán obras de urbanización en las áreas y predios que el Programa Municipal o instrumento derivado determine para estos efectos. Cuando el Centro de Población no cuente con éste, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.
3. Las cargas, inversiones u obras que requieran ejecutarse para la correcta integración y funcionamiento del aprovechamiento urbano serán responsabilidad de la persona urbanizadora o promotora inmobiliaria, por lo que éste deberá garantizar la capacidad y la calidad de las obras conforme a las normas aplicables.

Artículo 214. Clasificación de las obras de urbanización

1. Las obras de urbanización son las acciones materiales de acondicionamiento del suelo y adecuación espacial para convertirlo en suelo urbanizado; o bien, en el suelo artificializado o urbanizado para el desarrollo de acciones de conservación, mejoramiento o consolidación urbana.
2. Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:
- I. Obras de urbanización para la expansión urbana: Acciones técnicas de acondicionamiento del suelo reservado para el crecimiento o la expansión para su aprovechamiento urbano, que implica un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo y su incorporación a la infraestructura municipal; y
 - II. Obras de urbanización para la renovación urbana: Acciones técnicas de acondicionamiento del suelo artificializado o urbanizado con acciones de conservación, mejoramiento o consolidación urbana, relativas al mejoramiento, saneamiento, reacondicionamiento o reposición de sus elementos y a su reordenamiento,

pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo y, requerirá ratificar su incorporación a la infraestructura municipal.

Artículo 215. Áreas no urbanizables

1. Las áreas no urbanizables determinadas así en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, no podrán ser destinadas como soporte de procesos de desarrollo urbano, por lo queda prohibida su urbanización.
2. Cuando la Secretaría o la Dependencia Municipal detecte o tome conocimiento a través de una denuncia, ejecutará de forma inmediata las medidas de seguridad conducentes, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.
3. Todo aprovechamiento que pretenda o requiera emplazarse fuera de los límites de Centro de Población, debe considerar la prohibición citada en el párrafo anterior y en su caso, elaborará el Estudio referido en el artículo 97 de esta Ley para determinar su procedencia.
4. De ser procedentes, los aprovechamientos deberán promover la integración medioambiental del territorio y del paisaje, acreditar ser autosuficientes y sustentables, adoptar tecnologías que permitan la captación, conducción, almacenamiento, tratamiento y uso eficiente del agua pluvial, el desalojo y tratamiento de aguas residuales, el uso de energías renovables, la disminución, separación y tratamiento de residuos, el manejo de compostas y la recolección de residuos no valorizables.

Artículo 216. Delimitación de áreas de protección o restricción

1. En las áreas y predios que existan cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua y se pretenda su urbanización, la Dependencia Municipal se coordinará con las autoridades competentes en la materia, para la delimitación de las zonas federales, afectaciones y zonas de protección, necesarias para garantizar el funcionamiento adecuado de las cuencas y sistema hídrico al que pertenezcan. Estas áreas de dominio público no se considerarán para definir, en ningún concepto, las áreas de cesión para destinos que correspondan a la urbanización.
2. Cuando existan redes de infraestructura, ductos o instalaciones especiales o estratégicas se establecerán las áreas de restricción correspondientes. Si el Programa Municipal no establece éstas, la Dependencia Municipal se coordinará con las autoridades competentes en la materia, para la delimitación de los derechos de vía y las restricciones que aplicarán en las obras de urbanización proyectadas. La Dependencia Municipal requerirá los dictámenes que correspondan a su régimen de administración y control, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento.

Artículo 217. Acciones materiales de las obras de urbanización

1. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización comprenden:
 - I. La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica de acuerdo a su respectivo Proyecto de Integración Urbana;
 - II. La dotación de redes de infraestructura de agua potable, desalojo y tratamiento de aguas residuales, la infraestructura verde que sea requerida, y en los casos procedentes, su conexión con la infraestructura pluvial municipal, incluyendo también, la infraestructura eléctrica, de alumbrado, de telecomunicaciones y radiodifusión y las instalaciones de carácter especial;
 - III. Los elementos de infraestructura para la movilidad, accesibilidad y para la operación del transporte público colectivo;
 - IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
 - V. Los componentes del paisaje urbano interior y exterior como arbolado, jardinería y mobiliario urbano, con el adecuado mantenimiento de las áreas naturales; y
 - VI. Las demás que se requieran para lograr que el asentamiento ofrezca condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

CAPÍTULO III DEL PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA

Artículo 218. Proyecto de Integración Urbana

1. El Proyecto de Integración Urbana es el instrumento que establece la vinculación entre los postulados del Programa Municipal o instrumento derivado y las acciones de urbanización y edificación a ejecutar en el territorio, con el objeto de obtener las autorizaciones correspondientes a desarrollar gestiones urbanísticas integradas.

2. Las personas interesadas en promover estas acciones, deberán elaborar el Proyecto de Integración Urbana donde se definirá el polígono de actuación, los usos y destinos y las normas de control de intensidad de la edificación para las áreas y predios involucrados, así como las acciones materiales relativas a las obras de urbanización y edificación, gestionando su recepción ante la Dependencia Municipal a través del perito responsable de su elaboración y validación.

Artículo 219. Acreditación del interés jurídico

1. En la materia regulada por la presente Ley, no se admite la gestión de negocios, por tanto, quien comparezca a realizar alguna gestión, deberá acreditar el interés jurídico en los términos de la legislación civil.

2. La autorización de las actividades relativas a la realización de obras de urbanización sólo se otorgará a la persona física o moral titular de los derechos de propiedad que se encuentre en legal posesión de los mismos, o al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien contrate el desarrollo de la urbanización, asumiendo a partir de este momento, el carácter jurídico de urbanizador.

3. Solo se dará trámite a las solicitudes que se acompañen de los títulos de propiedad inscritos en el Instituto para el Registro del Territorio y de los documentos que acrediten el pleno aprovechamiento o usufructo de los predios.

Artículo 220. Promotor inmobiliario

1. Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en el artículo que antecede, deberá acompañar la solicitud con los contratos, convenios, mandatos o poderes otorgados por las y los propietarios de los predios para realizar este trámite.

Artículo 221. Contenido

1. El Proyecto de Integración Urbana contendrá los siguientes elementos, haciendo posible su congruencia y uniformidad metodológica:

- I. Descripción general del proyecto y del sistema de actuación por aplicar;
- II. Antecedentes y acreditación jurídica de la propiedad;
- III. Fundamentación jurídica y referencia de los instrumentos de planeación que resulten aplicables;
- IV. Objetivos generales y específicos del proyecto;
- V. Delimitación del área de estudio y del polígono de actuación;
- VI. Diagnóstico territorial, análisis de las características naturales y físicas del territorio que influyen en el polígono para identificar los riesgos naturales y antrópicos que pueden derivar en obras, estrategias o acciones de compensación o mitigación;
- VII. Estructura de Ordenación. Elementos públicos que organizan el desarrollo urbano, como son: vialidades principales, áreas verdes, equipamiento, infraestructura pluvial y otra infraestructura cuya importancia requiera de previsión espacial. Los elementos de ordenación deberán considerar los criterios de configuración, estructuración e integración urbana previstas en el Reglamento;
- VIII. Zonificación. Asignación de usos, destinos e intensidades a las áreas a desarrollar. La asignación deberá alinearse con la estrategia prevista en los instrumentos de planeación vigentes;
- IX. Condiciones de la ordenación. Disposiciones espaciales que no afectan, densidades e intensidades asignadas, tales como limitaciones de altura, superficies de lotificación, alineamiento;
- X. Descripción detallada del proyecto y sus superficies;
- XI. Acciones urbanas. Descripción detallada de las obras de urbanización obligatorias y en su caso, de las medidas de compensación, integración o mitigación impuestas;
- XII. Anexo gráfico con las siguientes características mínimas:
 - a. Delimitación integrada del área de estudio y del polígono de actuación mediante coordenadas georreferenciadas, ligadas a la red geodésica oficial, certificada por la autoridad catastral;
 - b. Topografía. Delimitación del polígono de actuación y de las curvas de nivel a cada metro; delimitación de cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos; caracterización de la

vegetación significativa existente (especie, tamaño, diámetro y ubicación), así como de los caminos, restricciones, servidumbres o instalaciones especiales que se identifiquen; y

- c. Estrategia de diseño urbano, el diseño de integración urbana, la delimitación detallada de manzanas y lotes con identificación catastral y zonificación; el diseño de secciones, intersecciones viales y espacio público determinado por el análisis del equipamiento zonal; la propuesta de imagen urbana y otros necesarios para su correcta interpretación.

XIII. En su caso el reglamento interno del desarrollo, autorizado por el Ayuntamiento como parte del Proyecto de Integración Urbana.

2. Cuando el Proyecto de Integración Urbana se elabore al amparo de un acuerdo que autoriza un Polígono de Actuación Concertada, el Proyecto contendrá, además de los elementos señalados en el párrafo primero, lo siguiente:

- I. Delimitación del polígono. Garantizando que sus dimensiones y características de ordenación puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de la normativa correspondiente, la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación;
- II. Estructura de propiedad. Incluyendo límites de parcelas o lotes, superficies, datos catastrales, nombres de los propietarios; según sea el caso, edificaciones existentes y metros cuadrados construidos;
- III. La asignación de usos e intensidades a las áreas a desarrollar, resultantes de la nueva ordenación y el proyecto de reagrupamiento de predios;
- IV. Plan de etapas y estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del polígono de actuación concertada en función de los recursos de financiación del solicitante, incluyendo:
 - a. La evaluación económica de la ejecución de obras de urbanización correspondientes a la estructura de ordenación;
 - b. La determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias; y
 - c. La determinación de las aportaciones a las que se obliga cada propietario o detentador de los derechos al interior del polígono.

3. Cuando el Proyecto de Integración Urbana incluya acciones de conservación, mejoramiento o consolidación, a ejecutarse en áreas de renovación urbana, contendrá, además de los elementos señalados en los párrafos primero y segundo, lo siguiente:

- I. El levantamiento del número y características de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto y el estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes; y
- II. Los criterios de conservación, mejoramiento o consolidación urbana, en su caso.

4. El Proyecto de Integración Urbana deberá presentarse en versiones amplia y abreviada. Esta última contendrá la memoria descriptiva y el anexo gráfico para efectos de su publicación.

Artículo 222. Documentos

1. Las personas interesadas en obtener del Ayuntamiento, la autorización del Proyecto de Integración Urbana, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, los siguientes documentos:

- I. Solicitud suscrita por el promovente;
- II. Carta del perito responsable;
- III. Identificaciones oficiales;
- IV. Dictamen de vocación de suelo en la modalidad aplicable;
- V. Títulos donde se acredite la propiedad de los predios y en su caso, los contratos o convenios celebrados con las personas propietarias para realizar las obras de urbanización;
- VI. Acta constitutiva de la persona moral que promueve el proyecto;

- VII. Certificado que acredite la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
- VIII. Constancias de factibilidades de servicio emitidas por la dependencias u organismos que operen los diferentes servicios públicos;
- IX. Dictámenes técnicos de liberación (INAH); delimitación de zonas federales (CONAGUA) y otros aplicables al proyecto;
- X. Resoluciones en materia de impacto ambiental y de riesgo;
- XI. Documentos que acrediten los pagos de derechos que determinen las leyes fiscales aplicables, previo a la autorización; y
- XII. Tratándose de promociones de vivienda y en caso que así lo requieran, carta en papelería membretada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado.

Artículo 223. Asignación de destinos en el Proyecto

1. La asignación de destinos en el Proyecto de Integración Urbana tendrá por efecto la afectación y transmisión de la propiedad de las áreas de cesión y de las vialidades, quedando afectados con su respectiva inscripción, a los fines públicos.

Artículo 224. Criterios aplicables en el Proyecto

1. Las áreas de cesión para destinos que se propongan en el Proyecto de Integración Urbana deberán cumplir con los siguientes criterios:

- I. Características: Las áreas de cesión para destinos no podrán ser residuales o aisladas, ubicarse en zonas inundables, de riesgo o zonas de vestigios arqueológicos, estar afectadas por el paso de infraestructura ni presentar condiciones topográficas con pendiente mayor al promedio del aprovechamiento;
- II. Dimensionamiento: La determinación de las superficies de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los términos previstos en el Reglamento. Su ubicación y beneficios deben ser accesibles y próximos a sus habitantes. Cuando la superficie a ceder por la persona urbanizadora resulte menor a mil metros cuadrados, ésta no podrá dividirse en fracciones menores, garantizando en todo momento, que dicha superficie reúna las características apropiadas para el destino asignado;
- III. Origen: Las áreas de cesión para destinos generadas por conjuntos o desarrollos que se constituyan bajo el régimen de propiedad en condominio, deberán ubicarse al exterior del desarrollo, garantizando su libre acceso mediante vías públicas; las que se generen de aprovechamientos de tipo comercial, industrial o de servicios, podrán ubicarse en zonas habitacionales deficitarias, dentro del área de influencia del aprovechamiento; y las que se generen por acciones de densificación, se ubicarán preferentemente dentro del mismo polígono de actuación;
- IV. Permutas: La Dependencia Municipal determinará mediante dictamen técnico, cuando la superficie a ceder no representa una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles. En este caso, será procedente promover la permuta de dicha superficie en los siguientes términos:
 - a. No podrán realizarse pagos, ni permutarse por la construcción de vialidades;
 - b. Serán procedentes las permutas por predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes; obras de infraestructura gris o verde; acciones que promuevan la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; la consolidación del equipamiento; la restauración de los espacios naturales y ecosistemas fragmentados; la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad; la conservación, preservación y protección del patrimonio urbano arquitectónico; el mejoramiento de la imagen urbana, así como la elaboración de estudios y proyectos para estos fines que deberán acreditarse fehacientemente; y
 - c. Para cuantificar la permuta deberá considerarse el valor comercial del suelo ya urbanizado. El avalúo será realizado por un perito valuador inscrito en el Registro Estatal y aceptado por el Ayuntamiento

correspondiente, previa opinión de la Secretaría, apoyada en la consulta de especialistas cuya remuneración será con cargo al promotor, en los términos previstos en el artículo 329 de esta Ley.

2. Las áreas de cesión para vialidad que se propongan en el Proyecto de Integración Urbana deberán cumplir con los siguientes criterios:

- a. Traza: Se garantizará la continuidad e interconexión entre vialidades, consolidando una red coherente de espacios públicos mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan corredores biológicos a escala humana, garanticen accesibilidad universal de las personas y prioricen la movilidad peatonal y no motorizada;
- b. Conexión: Cuando sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos para conectar el proyecto a través de predios de terceros que no formen parte del polígono de actuación, se requerirá la anuencia y participación de éstos, concretándose en un instrumento jurídico traslativo de dominio en favor del promovente, para que éste a través del Proyecto de Integración Urbana lo declare vialidad. En caso de no otorgarse la anuencia, el Ayuntamiento gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la asignación de destinos que se formule en el Proyecto de Integración Urbana, quedando obligado la o el urbanizador a realizar las obras a su costo, en su totalidad, y a pagar el importe que corresponda por indemnización.

3. Las determinaciones que se tomen a partir de estos criterios, deberán consignarse en el Proyecto de Integración Urbana correspondiente.

Artículo 225. Recepción y evaluación del Proyecto

1. El Proyecto de Integración Urbana debidamente suscrito y avalado por el perito responsable deberá presentarse ante la Dependencia Municipal, quien dispondrá de hasta veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción para su evaluación.

2. Cuando el Proyecto cumpla con los requisitos de legalidad, la Dependencia Municipal procederá a su recepción y evaluación.

3. Al evaluar el Proyecto, la Dependencia Municipal determinará si puede ser remitido al Consejo Municipal o si existe la necesidad de adecuarlo o complementarlo, notificando la persona interesada a más tardar en 10 días hábiles. Si el Proyecto requiere adecuación, la persona interesada contará con un término similar para subsanar las observaciones. De no hacerlo en dicho término, el Proyecto será reintegrado al promovente y este será considerado como no ingresado.

Artículo 226. Consejo Municipal

1. La Dependencia Municipal remitirá el Proyecto de Integración Urbana a los integrantes del Consejo Municipal para su deliberación correspondiente. La sesión deberá efectuarse conforme a su reglamento interno, en un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción. Si el Consejo Municipal no se desarrolla en la fecha programada, la Dependencia Municipal convocará a reunión extraordinaria, dentro de los siguientes cinco días hábiles, para deliberar el proyecto con los integrantes que asistan.

2. En la sesión del Consejo Municipal, las y los peritos responsables comparecerán a exponer el Proyecto y la Dependencia Municipal expondrá el análisis técnico correspondiente; Existiendo el espacio para aclaraciones del proyecto y una vez concluidas, las y los peritos se retirarán para la deliberación.

3. Las opiniones fundadas y motivadas del Consejo Municipal serán notificadas al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la sesión. El Proyecto se adecuará atendiendo las observaciones fundamentadas sin omisión alguna y recomendaciones expuestas por el Consejo Municipal.

4. El promovente o perito responsable en un plazo no mayor a cinco días hábiles, podrá rebatir las observaciones del consejo, mediante escrito fundado y motivado.

Artículo 227. Dictamen Técnico y de Congruencia

1. Al recibir la versión final del Proyecto de Integración Urbana, la Dependencia Municipal determinará su anuencia emitiendo el Dictamen Técnico correspondiente. El Proyecto y el Dictamen Técnico serán remitidos a la Secretaría, en un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, con el objeto de solicitar la emisión del Dictamen de Congruencia.

2. La Secretaría tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción para analizar la congruencia del Proyecto y emitir el Dictamen correspondiente. El Dictamen, previo pago correspondiente, será notificado a la Dependencia Municipal para los efectos conducentes.

Artículo 228. Autorización del Proyecto

1. Una vez obtenido el Dictamen de Congruencia e Integrado el Expediente Técnico, la Dependencia Municipal gestionará la orden pago para que la persona interesada cubra los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio y en un plazo no mayor a cinco días hábiles lo remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento.

2. La Secretaría del Ayuntamiento turnará el expediente para que sea considerado e integrado al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de documentos en la Secretaría del Ayuntamiento, para sesionar y emitir el acuerdo mediante el cual aprueba el Proyecto de Integración Urbana correspondiente.

Artículo 229. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre el Proyecto de Integración Urbana, el trámite se considerará resuelto en sentido negativo y la persona interesada podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 230. Proceso de publicación e inscripción

1. Una vez autorizado el Proyecto, la Secretaría del Ayuntamiento, en un término no mayor a cinco días hábiles, enviará el acuerdo y su expediente técnico a la Secretaría, solicitando la publicación de la versión abreviada del Proyecto de Integración Urbana.

2. La Secretaría validará la integración del Expediente Técnico en un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción y lo enviará a la Secretaría General de Gobierno para gestionar su publicación.

3. La Secretaría General de Gobierno dispondrá de un término de diez días hábiles para proveer su publicación en el Periódico Oficial, previo pago de los derechos a que haya lugar por la parte interesada.

4. Realizada la publicación, la Secretaría deberá gestionar su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio, en un término no mayor de diez días hábiles a partir de la fecha de su publicación. La omisión de inscribirlo impedirá la realización de todo tipo de actos traslativos de dominio, la obtención de todo tipo de autorizaciones o permisos, y las personas Notarias Públicas no podrán dar fe ni intervenir en las operaciones que se desprendan del Proyecto de Integración Urbana, previo pago de los derechos a que haya lugar por la parte interesada.

Artículo 231. Expediente técnico

1. El Expediente Técnico que el Ayuntamiento remita a la Secretaría contendrá lo siguiente:

- I. Oficio de solicitud expedido por el Ayuntamiento;
- II. Dictamen de congruencia emitido por la Secretaría;
- III. Certificación del acuerdo de Cabildo;
- IV. Dictamen técnico de procedencia emitido por la Dependencia Municipal;
- V. Acta del Consejo Municipal;
- VI. Versiones amplia y abreviada en formato impreso, con sellos y firmas autógrafas del Ayuntamiento y del perito responsable;
- VII. Versión amplia y abreviada en formato digital;
- VIII. Anexos gráficos a publicar en formato impreso;
- IX. Archivo gráfico en formato digital tipo dwg y shp; y
- X. Documentos complementarios que forman parte integral del expediente, referidos en el artículo 222 de esta ley.

Artículo 232. Vigencia del Proyecto

1. El Proyecto de Integración Urbana contará con vigencia plena en tanto el Programa Municipal o instrumento derivado del que se origina, no sea actualizado, modificado o cancelado, de forma tal, que lo contravenga o se oponga a éste. Una vez expedida la Licencia de Urbanización, su vigencia será definida en esta atendiendo la modalidad y el plazo señalado para ejecutar las obras que en ella se consigne.

CAPÍTULO IV DEL PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN

Artículo 233. Proyecto Ejecutivo de Urbanización

1. El Proyecto Ejecutivo de Urbanización es el conjunto de proyectos, elementos, lineamientos, memorias y especificaciones que detallan las acciones a realizar en materia de urbanización, así como los estudios técnicos necesarios para obtener la autorización y ejecución de dichas obras, con apego a la normatividad aplicable.

2. Las personas interesadas deberán integrar cuatro tantos originales del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, y gestionar su recepción ante la Dependencia Municipal a través del perito responsable de su elaboración y validación.

Artículo 234. Contenido

1. El Proyecto Ejecutivo de Urbanización contendrá los siguientes elementos:

- I. Topografía: Delimitación y superficie total del polígono referido a las áreas urbanizadas adyacentes; cuadro de construcción elaborado con base a coordenadas georreferenciadas ligadas a la red geodésica oficial, certificadas por la autoridad catastral; curvas de nivel a cada metro; delimitación de cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos; ubicación y caracterización de la vegetación significativa existente (especie, tamaño, diámetro y ubicación), así como de los caminos, restricciones, servidumbres o instalaciones especiales que se identifiquen;
- II. Espacio público: Secciones viales transversales con especificaciones técnicas constructivas, derivadas del resultado del estudio de mecánica de suelos y pavimentos previsto en la fracción VIII de este artículo; diseño de intersecciones y ángulos de intersección entre ejes; trazo de los ejes referido geométricamente a los linderos del terreno; distancias entre ejes; niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos, integrado al proyecto de infraestructura verde o en su caso a la infraestructura pluvial municipal, diseño de espacios públicos aplicando técnicas de diseño ambiental y situacional para la prevención del delito; propuesta de paisaje, arbolado, mobiliario urbano y pavimentos; propuesta de accesibilidad universal y de movilidad no motorizada; proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y dispositivos para la protección de obras en cada etapa programada; programa de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo desvíos del tránsito por etapas; y en su caso, proyecto geométrico y de acceso directo a los predios, avalado por la autoridad competente;
- III. Lotificación: División de manzanas y predios con identificación catastral y nomenclatura; zonificación; medidas de cada uno de los linderos, los ochavos y superficie de los lotes; cuadro general de áreas, detallando el número de lotes por manzana, usos y destinos y sus superficies;
- IV. Agua potable: Memoria de cálculo y diseño de la red avalado por la autoridad competente que detalle la localización, altura y capacidad de la fuente de abastecimiento; el tipo de material, diámetro y longitud de tuberías; y la cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruces;
- V. Aguas residuales: Memoria de cálculo y diseño de la red avalado por la autoridad competente que detalle el tipo de material, diámetro, longitudes y pendientes de tuberías; los pozos de visita con detalle de dimensiones; las cotas de plantilla y de terreno en los cruces y los cambios de direcciones; y en su caso, la localización y diseño de la planta de tratamiento y cárcamos de bombeo;
- VI. Infraestructura verde: Memoria de cálculo y diseño de los componentes que le sean requeridos; y en los casos procedentes, estrategia de integración a la infraestructura pluvial municipal;
- VII. Electrificación y alumbrado público: Memoria de cálculo y diseño de la red avalado por la autoridad competente que detalle las estructuras que componen la red; el tipo de instalación y especificaciones; y el proyecto y especificaciones del alumbrado público;
- VIII. Estudio de mecánica de suelos y de pavimentos: Especificaciones y proceso constructivo de las vialidades y en su caso, el diseño de plataformas;

- IX. Etapas de urbanización: Delimitación y secuencia de las etapas mediante polígonos que podrán o no ser secuenciales, pero que invariablemente deberán garantizar la conectividad y la movilidad a través de vías consolidadas;
- X. Programa de obras;
- XI. Presupuesto; y
- XII. Memoria descriptiva de los procesos de construcción.

Artículo 235. Documentos

1. Las personas interesadas en obtener del Ayuntamiento, la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, deberán de presentar ante la Dependencia Municipal los siguientes documentos:

- I. Solicitud suscrita por la persona urbanizadora o promovente;
- II. Certificación de inscripción del Proyecto de Integración Urbana en el Instituto para el Registro del Territorio;
- III. Oficio con la aceptación expresa del perito de proyecto en la modalidad de urbanización responsable, en el que se manifiesta que el proyecto está debidamente integrado, que lo conoce ampliamente, que cumple con la normatividad vigente y que asume la responsabilidad de su elaboración;
- IV. Oficio con la aceptación expresa del supervisor municipal responsable, en el que se manifieste que el proyecto está debidamente integrado, que lo conoce ampliamente y que asume la responsabilidad de la ejecución, control y construcción de las obras en los términos de la presente Ley;
- V. Autorizaciones o concesiones para el aprovechamiento de zonas federales y bienes del dominio público y otras de naturaleza similar, atendiendo lo previsto en el artículo 216, párrafo 1, de esta Ley;
- VI. Bitácora de obra de urbanización;
- VII. Oficio con la aceptación expresa de la o el urbanizador de ejecutar las obras conforme al proyecto y en los plazos consignados en el programa de obras autorizados;
- VIII. Oficio con la aceptación expresa de la o el urbanizador de escriturar las áreas de cesión para destinos, a favor del Ayuntamiento;
- IX. Oficio con la aceptación expresa de la o el urbanizador en el que se establezca la obligación del desarrollador de otorgar a favor del Ayuntamiento las garantías por la correcta ejecución de las obras, así como por los vicios ocultos por un plazo no menor de dos años, a partir de la entrega recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización;
- X. Convenio en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las áreas de cesión para destinos y a habilitar el espacio público y las áreas verdes con arbolado, mobiliario urbano, pavimentos y lo necesario para su inmediata utilización y funcionamiento; y
- XI. Convenio en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones; que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, se requieran para garantizar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana.

Artículo 236. Convenios

1. Una vez inscrito en el Programa de Integración Urbana y previo al ingreso del proyecto ejecutivo la persona urbanizadora solicitará al Ayuntamiento celebrar los convenios mencionados en el artículo anterior, mismos que deberán llevarse a cabo en un plazo de diez hábiles a partir de la solicitud.

2. Los convenios contendrán:

- I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá la o el urbanizador en las áreas de cesión para destinos; y
- II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento vial, de la infraestructura y el equipamiento que ejecutará la o el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población.

Artículo 237. Recepción y evaluación del Proyecto

1. El Proyecto Ejecutivo de Urbanización debidamente suscrito y avalado por el Perito responsable, deberá presentarse ante la Dependencia Municipal, quien dispondrá de hasta diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su recepción, para su evaluación.
2. Para la revisión del Proyecto, la Dependencia Municipal podrá auxiliarse del Perito en Supervisión Municipal que designará a dicha obra, verificando el cumplimiento de la normatividad vigente.
3. Cuando el Proyecto cumpla con los requisitos de legalidad, la Dependencia Municipal procederá a su recepción y evaluación.
4. Al evaluar el Proyecto, la Dependencia Municipal determinará, mediante Dictamen su procedencia o la necesidad de adecuarlo o complementarlo, notificando a la persona interesada en el término establecido. Si el Proyecto requiere adecuación, la persona interesada contará con un término similar para subsanar las observaciones. De no hacerlo en dicho término, el Proyecto será rechazado y devuelto al promovente.

Artículo 238. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el trámite se considerará resuelto en sentido negativo y la persona interesada podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 239. Autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización

1. Al recibir la versión final del Proyecto, la Dependencia Municipal determinará su anuencia emitiendo el Dictamen Técnico correspondiente y gestionará la orden de pago para que la persona interesada cubra los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente por concepto de autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Artículo 240. Falta de respuesta o resolución desfavorable

1. Si la Dependencia Municipal no resuelve en los términos previstos en esta Ley o el promovente considera que el dictamen no resulta favorable a sus intereses, éste podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima.

Artículo 241. Modificaciones

1. Cuando por razones técnicas fundadas, la persona urbanizadora requiera adecuar o modificar el Proyecto Ejecutivo de Urbanización durante el proceso de ejecución de las obras, la persona interesada ingresará a la Dependencia Municipal la solicitud correspondiente acompañada de la propuesta y del dictamen técnico que le da sustento, suscrito por el perito de proyecto en la modalidad de urbanización responsable. El tiempo de respuesta y procedimiento será el establecido para la autorización del Proyecto Ejecutivo.
2. El Proyecto podrá modificarse en tanto no contravenga los lineamientos y especificaciones del Proyecto de Integración Urbana.
3. Si la persona urbanizadora solicita la modificación de las etapas de urbanización, el dictamen establecerá la procedencia de este ajuste, su secuencia, el programa de obras y el nuevo plazo para su ejecución.
4. En todo caso, si el dictamen es favorable, la Dependencia Municipal autorizará la modificación del Proyecto y procederá a emitir la Licencia de Urbanización correspondiente, considerando las modificaciones realizadas, previo pago de los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente. Si la modificación al Proyecto fue solicitada por la Dependencia Municipal, no será exigible pago de derecho alguno.

CAPÍTULO V MODALIDADES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 242. Modalidades

1. Previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización, la persona urbanizadora deberá solicitar y obtener de la Dependencia Municipal, la Licencia de Urbanización correspondiente, considerando las siguientes modalidades:
 - I. Urbanización total, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza ejecutar la totalidad de las obras de urbanización en una sola etapa. El plazo para ejecutar la urbanización en esta modalidad, no podrá exceder de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Urbanización correspondiente;

- II. Urbanización por etapas, es aquella en la que, debido a la extensión y características de las obras de urbanización, la Dependencia Municipal autoriza su ejecución por etapas, su secuencia y programación. El plazo para ejecutar la urbanización en esta modalidad, no podrá exceder de sesenta meses, contados a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Urbanización correspondiente;
- III. Urbanización progresiva, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza la ejecución de obras de urbanización de objetivo social, en los términos previstos en esta Ley; y
- IV. Urbanización y edificación simultánea, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza al mismo tiempo, la ejecución de obras de urbanización y edificación, por así convenir a los intereses del urbanizador, en esta modalidad, la expedición de licencias de edificación y otras autorizaciones asociadas no están supeditadas a obtener de forma previa, el acuerdo de Incorporación Municipal. La autorización de uso y ocupación de las edificaciones se realizará en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 243. Urbanización por etapas

1. Las personas interesadas en obtener Licencia de Urbanización en la modalidad de urbanización por etapas, deberán considerar la delimitación del proyecto en polígonos prevista en la fracción IX del artículo 234 de esta Ley.
2. Cada etapa deberá dotar la infraestructura necesaria para garantizar la conectividad, la movilidad y el abastecimiento de forma independiente. Los desarrollos habitacionales deberán considerar desde el diseño, la entrega en la etapa inicial de espacios verdes abiertos o áreas destinadas a la recreación y el deporte para su inmediata utilización y funcionamiento. Al iniciar la ejecución de la última etapa del desarrollo, todas las áreas de cesión para destinos deberán encontrarse habilitadas.
3. Sólo se autorizará la incorporación de etapas posteriores, si los trabajos de urbanización de la etapa previa, fueron concluidos de forma satisfactoria.

Artículo 244. Urbanización progresiva

1. El Ayuntamiento solo autorizará la modalidad de urbanización progresiva cuando se trate de aprovechamientos que promuevan el desarrollo de vivienda inclusiva o de objetivo social, a cargo del Instituto o Instancia gestora similar de la administración pública federal o municipal. La Instancia gestora dispondrá de un censo de beneficiarios y verificará periódicamente el cumplimiento de las obligaciones adquiridas bajo esta modalidad.
2. La ejecución de las obras de urbanización en esta modalidad deberá sujetarse mediante el Sistema de Actuación por Colaboración previsto en esta Ley, por lo que el Ayuntamiento verificará durante el proceso, el cumplimiento de las acciones urbanísticas establecidas en el Proyecto de Integración Urbana.
3. Para estos efectos, previo a la expedición de la Licencia de Urbanización, deberá celebrarse un convenio entre el Ayuntamiento, la Instancia gestora y los beneficiarios, señalando el plazo máximo y los términos para la ejecución de las obras de urbanización. Dicho convenio y los documentos que dieron lugar a la urbanización progresiva deberán publicarse en los portales de transparencia del Ayuntamiento y de las instancias gestoras. El acuerdo municipal que autoriza la suscripción del convenio será publicado en Periódico Oficial.
4. Las Instancias gestoras promoverán esta modalidad considerando preferentemente la propiedad colectiva del suelo y la autoproducción asistida de vivienda. Los titulares de los derechos estarán obligados solidariamente a las responsabilidades derivadas de su ejecución. Cuando un beneficiario requiera transmitir sus derechos a un tercero, éste último adquirirá sus obligaciones. En todo caso, las Instancias gestoras tendrán preferencia para adquirir dichos derechos.

CAPÍTULO VI DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 245. Licencia de Urbanización

1. Una vez aprobado el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, las personas interesadas en obtener, la autorización de la Licencia de Urbanización del Ayuntamiento, deberán ingresar a la Dependencia Municipal la solicitud correspondiente, quien dispondrá de un término no mayor a tres días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, para su expedición.

Artículo 246. Garantías

1. Previo a la expedición de la Licencia de Urbanización, la persona urbanizadora deberá constituir ante la Tesorería Municipal, la garantía que asegura la correcta ejecución de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las

obligaciones que asumirá, conforme a lo previsto en los proyectos de integración urbana y ejecutivo de urbanización autorizados.

2. La garantía será del orden del veinte por ciento del valor presupuestado de las obras y podrá constituirse mediante fianza de cumplimiento, póliza de seguro de obra, responsabilidad civil, garantía hipotecaria o cualquier otro instrumento de carácter similar que al Ayuntamiento autorice. El instrumento deberá mantenerse vigente durante el proceso de urbanización y será cancelado al formalizarse el acto de incorporación municipal.

3. Las obras de urbanización ejecutadas por etapas, constituirán la garantía prevista en el párrafo anterior, considerando el presupuesto actualizado de la etapa por ejecutar.

4. Las obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, que soliciten la Incorporación Municipal anticipada, deberán constituir una garantía adicional equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización pendientes por ejecutar en la etapa o polígono por incorporar. El presupuesto deberá incluir los montos necesarios para habilitar las áreas de cesión para destinos.

5. No se podrán ejercer actos traslativos de dominio, en tanto no se cancele la garantía correspondiente a la ejecución de las obras.

6. Las garantías hipotecarias podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario autorizado o en terrenos diferentes, propiedad del urbanizador, promovente o de un tercero, los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio.

7. El Ayuntamiento dispondrá la elaboración del avalúo de los inmuebles que pretendan otorgarse en garantía, con cargo al urbanizador o promovente. El avalúo será realizado por un perito valuador inscrito en el Padrón Estatal y aceptado por el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 247. Documentos

1. Las personas interesadas en obtener la autorización de la Licencia de Urbanización del Ayuntamiento, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, los siguientes documentos:

- I. Solicitud suscrita por la o el urbanizador o promovente;
- II. Relación de los predios a urbanizar identificados con la clave catastral y su uso o destino y el resumen general de áreas. En su caso, se deberá indicar las etapas que correspondan a esta acción urbanística y el desglose de presupuestos de los trabajos de urbanización respectivos;
- III. Garantía constituida ante la Tesorería Municipal;
- IV. Bitácora para obra de urbanización; y
- V. Acreditar el pago de los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente.

Artículo 248. Contenido de la Licencia de Urbanización

1. La Licencia de Urbanización precisará lo siguiente:

- I. La persona urbanizadora a quien se expide;
- II. El perito responsable de la ejecución de las obras;
- III. El perito designado por la Dependencia Municipal, responsable de la supervisión municipal;
- IV. La referencia al Proyecto Ejecutivo de Urbanización;
- V. La modalidad con la que ejecutará las obras de urbanización;
- VI. La vigencia y las fechas de inicio y término de las obras;
- VII. Los conceptos y acciones urbanas que ampara;
- VIII. Las garantías constituidas ante la Tesorería Municipal; y
- IX. La referencia de los pagos de derechos conforme a la Ley de Hacienda del Municipio.

Artículo 249. Entrega

1. Al expedir la Licencia de Urbanización, la Dependencia Municipal entregará a la persona urbanizadora los siguientes documentos:

- I. Dos tantos originales del Proyecto Ejecutivo de Urbanización debidamente autorizado (uno para el promotor y el otro para el supervisor municipal); y
- II. La bitácora de obra certificada, con las firmas autógrafas de la persona titular de la Dirección de la Dependencia y de las y los peritos que intervendrán en la acción urbanística.

Artículo 250. Vigencia

1. La vigencia de la Licencia de Urbanización corresponde a la fecha de conclusión de las obras, asociada a su modalidad de ejecución y al programa de obra autorizado.

2. La Licencia de Urbanización quedará sin efecto cuando, no habiendo iniciado las obras de urbanización, entre en vigor un nuevo instrumento de planeación y el proyecto autorizado lo contravenga o se oponga a éste.

Artículo 251. Solicitud de prórroga

1. Solo por razones técnicas, económicas o legales fundadas, la persona urbanizadora podrá solicitar la ampliación de la vigencia de la Licencia de Urbanización, presentando a la Dependencia Municipal la solicitud y el dictamen técnico que le da sustento, debidamente suscrito por el Perito responsable de la ejecución de las obras.

2. La Dependencia Municipal en coordinación con el Perito en Supervisión Municipal, analizarán la argumentación técnica que sustenta la petición para resolver en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción. Si la opinión técnica es positiva, la Dependencia Municipal expedirá la Licencia de Urbanización actualizando los términos y condiciones de la misma, previo pago de los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente. Si es negativa, lo notificará por escrito.

3. En todo caso, la persona urbanizadora ingresará la solicitud de ampliación de Licencia de Urbanización al menos, treinta días hábiles antes del término de la vigencia o con la antelación suficiente de acuerdo a la naturaleza del impedimento identificado.

Artículo 252. Suspensión voluntaria

1. Cuando la persona urbanizadora no pueda iniciar la ejecución de las obras en la fecha consignada en la Licencia de Urbanización o por así convenir a sus intereses, requiera suspender dichos trabajos, deberá notificarlo por escrito a la Dependencia Municipal manifestando y comprobando las razones que justifican esta medida e indicando el tiempo que estarán suspendidas las obras de urbanización.

2. La Dependencia Municipal podrá autorizar la suspensión solicitada, resolviendo en un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, estableciendo el plazo que se otorga, en atención a las razones que justifiquen ésta.

3. Al autorizar la suspensión de las obras, el pago de honorarios al Ayuntamiento por concepto de supervisión municipal será suspendido en los mismos términos, aplazándose colateralmente la vigencia del término de la Licencia de Urbanización y de las garantías respectivas.

4. En caso de contar con permiso de preventa, la persona urbanizadora no podrá solicitar su suspensión, ni la Dependencia Municipal autorizarla.

5. En ningún caso la solicitud de suspensión ni la autorización respectiva, permitirán que las obras de urbanización superen la mitad del término inicialmente conferido en la Licencia de Urbanización.

Artículo 253. Reanudación

1. Previo a vencer el plazo de la suspensión, la persona urbanizadora o promovente deberá ingresar a la Dependencia Municipal, el programa de obras ajustado con las responsivas de las o los peritos involucrados. La Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, la autorización para reanudar las obras de urbanización, estableciendo la fecha para reiniciar éstas.

2. Si la persona urbanizadora o promovente no gestiona lo previsto en el párrafo anterior, se aplicarán las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan.

CAPÍTULO VII DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 254. Función del Perito en Supervisión Municipal

1. A partir de la fecha de expedición de la Licencia de Urbanización correspondiente, la Dependencia Municipal designará un Perito en Supervisión Municipal para realizar la supervisión de las obras de urbanización efectuadas por los urbanizadores o promoventes.
2. El Perito en Supervisión Municipal tendrá la responsabilidad de vigilar que estas acciones se ejecuten estrictamente conforme a la Licencia de Urbanización y al Proyecto Ejecutivo aprobado, asumiendo en consecuencia, las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven; la vigilancia se efectuará sin menoscabo de los procesos de supervisión que ejecuten o designen otros entes públicos o privados, para lo cual existirá coordinación y evidencia técnica específica de cada uno de ellos con el primero.
3. Debido a la naturaleza de las tareas de supervisión y vigilancia, la Dependencia municipal determinará y justificará la necesidad de que las mismas se ejecuten por más de un Perito en Supervisión Municipal.
4. El Perito en Supervisión Municipal tendrá derecho a percibir honorarios de forma mensual, administrados por el Ayuntamiento respectivo, conforme al pago de derechos y programa financiero que presente el urbanizador, atendiendo el Reglamento que regule el servicio público de supervisión municipal y el contrato de prestación de servicios que se suscriba para estos efectos. Los honorarios, por concepto de supervisión del perito, serán determinados por la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda.
5. El pago por la supervisión comprende los gastos que se generen con motivo de la organización y funcionamiento de la prestación del servicio que el Perito en Supervisión Municipal debe proporcionar a la Dependencia Municipal, a ésta se le proveerán oportuna y periódicamente las evidencias del expediente técnico de la ejecución de las obras.

Artículo 255. Responsables solidarios

1. La ejecución de obras de urbanización, así como su supervisión y vigilancia requieren de la participación de peritos. Estos serán responsables solidarios de las acciones u omisiones que se cometan y responsables de las consecuencias legales que, de la ejecución de las obras se deriven.

Artículo 256. Trabajos preliminares

1. Una vez publicado el Proyecto de Integración Urbana y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, la persona urbanizadora podrá ejecutar trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme, habilitación de accesos y conectividad vial, siempre y cuando haya obtenido la resolución favorable en materia de impacto ambiental y los trabajos sean ejecutados con la responsiva del Perito responsable de la ejecución de las obras.
2. Para estos efectos, la Dependencia Municipal solicitará la memoria descriptiva de los trabajos con la responsiva correspondiente y designará a un Perito en Supervisión Municipal en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 257. Inicio formal de las obras de urbanización

1. La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando la persona urbanizadora o promovente haya constituido ante la Tesorería Municipal, las garantías correspondientes y cumplido con las obligaciones que le hubieren establecido los términos de autorización de los proyectos de integración urbana y ejecutivo de urbanización correspondientes.

Artículo 258. Vialidad de liga, afectaciones y señalamientos

1. Cuando el predio a urbanizar no colinde con un área urbanizada o la etapa inicial del proyecto no sea adyacente a ésta, las obras de urbanización deberán iniciar por la construcción de la vialidad de liga, para garantizar la conectividad adecuada, privilegiando la movilidad no motorizada. En su caso, la persona urbanizadora o promovente deberá realizar las gestiones administrativas que correspondan, para garantizar la dotación de la infraestructura y de los servicios de forma independiente del resto del fraccionamiento.
2. Ninguna obra de urbanización que afecte o altere la operación de las vialidades existentes, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. La licencia que autorice las obras de urbanización precisará la fecha, lugar y tipo de señalamientos que se requieran colocar, así como la responsabilidad en que incurra la o el urbanizador por su incumplimiento. Al concluir la ejecución de las obras, deberá retirarse dicho señalamiento.

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

Artículo 259. Identificación de la obra y bitácora

1. Es obligación de la urbanizadora o promovente contar con un rótulo impreso visible a la vía pública, que permita la identificación de la obra, en donde se indiquen las referencias generales del desarrollo y la modalidad de las obras autorizadas, indicando claramente el uso específico que se le destinara al inmueble, citando el número y la fecha de la licencia o permiso correspondiente. De igual forma, la o el urbanizador deberá mantener durante el proceso de ejecución de las obras, en lugar fijo y durante el horario de trabajo, un tanto del Proyecto Ejecutivo y de la bitácora debidamente foliada y autorizada por el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 260. Visitas de inspección

1. Cuando la Secretaría pretenda verificar los procesos de aprovechamiento urbano del suelo o la ejecución de obras de urbanización de algún desarrollo, podrá optar en realizarla de forma individual o de manera conjunta con la Dependencia Municipal, de ser así, notificará su intención a la Dependencia con el objeto de agendar y coordinar la visita de inspección de manera coordinada.

Artículo 261. Informe de Supervisión Municipal

1. El Perito en Supervisión Municipal deberá rendir un informe ante la Dependencia Municipal cada quince días naturales, en el que describa el estado de las obras de urbanización, el cumplimiento del programa de obra y en su caso, de las medidas de compensación, integración o mitigación impuestas en el Dictamen de Impacto Urbano Territorial.

2. Al informe se integrarán bimestralmente los aforos, las pruebas de calidad de los materiales o reportes de laboratorio, así como las pruebas de presión y de resistencia, entre otras, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. Las pruebas que sean ordenadas por el Perito en Supervisión Municipal, se realizarán con cargo a la obra y en la fecha que sea señalada.

Artículo 262. Observaciones de Supervisión Municipal

1. La persona urbanizadora o promovente, así como el Perito responsable de la ejecución de las obras, están obligados a atender las correcciones, indicaciones o recomendaciones que emita el Perito en Supervisión Municipal, mismas que deberán apegarse al Proyecto Ejecutivo de Urbanización;

2. La persona urbanizadora o promovente tendrá derecho a solicitar a la Dependencia Municipal, se reconsideren las determinaciones tomadas por el Perito en Supervisión Municipal, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto o existan fundamentos que contravengan la observación, argumentando por escrito las razones técnicas que considere pertinentes. La Dependencia Municipal deberá responder en un término de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción.

Artículo 263. Ejecución de garantías

1. El Ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar las obras cuando la persona urbanizadora o promovente:

- I. No cumpla con el programa de obra autorizado;
- II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en la autorización respectiva y en esta Ley;
- III. No acate las observaciones realizadas, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras;
y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.

2. Las garantías se aplicarán para realizar por sí o por medio de contratista, las obras de urbanización que no haya ejecutado o corregido la persona urbanizadora o promovente, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

CAPÍTULO VIII PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD INMOBILIARIA

Artículo 264. Requisitos para la promoción de venta de lotes o inmuebles

1. Cuando la o el urbanizador pretenda iniciar la promoción de sus productos inmobiliarios antes de concluir las obras y de obtener la Incorporación Municipal del desarrollo o etapa que corresponda, deberá solicitar a la Dependencia Municipal autorización expresa para tales efectos, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud suscrita por la persona urbanizadora o promovente referida a la Licencia de Urbanización correspondiente;
- II. Relación de los productos inmobiliarios a promocionar; y
- III. Garantía por el cincuenta por ciento del valor de los lotes o inmuebles que pretenda promocionar, mediante fianza de cumplimiento, póliza de seguro de obra y responsabilidad civil garantía hipotecaria o cualquier otro instrumento de carácter similar que al Ayuntamiento autorice por el tiempo necesario para ejecutar las obras de urbanización hasta su correcta conclusión.

2. Si la Dependencia Municipal niega la autorización y el promovente considera infundada la negativa, podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima.

3. Toda publicidad comercial que oferte o promueva el apartado, preventa, venta, o cualquier otro acto de enajenación de productos inmobiliarios, deberá hacer referencia a la Licencia de Urbanización vigente y a la autorización expresa de la Dependencia Municipal para realizar tales actos.

4. Cuando la Dependencia Municipal detecte o tome conocimiento del incumplimiento de estos actos, ejecutará de inmediato las medidas de seguridad y las sanciones conducentes tomando en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles, o penales a que se hagan acreedores los infractores.

5. La persona afectada por el incumplimiento de la presente Ley deberá de presentar denuncia ante el Ministerio Público. Y las personas servidoras públicas darán vista al Órgano Interno de Control o la autoridad competente en la materia según corresponda.

6. Las empresas desarrolladoras, así como los agentes y asesores inmobiliarios deberán conducirse con honestidad, respeto y ética profesional, protegiendo los intereses legales y financieros de los usuarios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan, observando lo previsto en la Ley en la materia.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES DE LOS URBANIZADORES

Artículo 265. Obligaciones

1. Son obligaciones de los urbanizadores y promoventes las siguientes:

- I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sus derivados y en las autorizaciones respectivas;
- II. Ejecutar por su cuenta y costo, las obras de urbanización que le correspondan, en concordancia con el Proyecto Ejecutivo y la Licencia de Urbanización, cumpliendo con las especificaciones de construcción, las normas de calidad y los plazos establecidos;
- III. Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la adecuada ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que le correspondan, así como garantizar la urbanización contra defectos o vicios ocultos;
- IV. Mantener un residente durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización, con carácter de representante, que atienda las diligencias correspondientes a la supervisión municipal;
- V. Atender las correcciones, indicaciones o recomendaciones que emita el Perito en Supervisión Municipal, mismas que deberán apegarse al Proyecto Ejecutivo de Urbanización;
- VI. Cubrir los derechos por concepto de supervisión municipal, en los términos que establezca la Ley de Hacienda del municipio que corresponda;

- VII. Habilitar y hacer entrega real y jurídica mediante escritura pública a título gratuito a favor del Ayuntamiento, de los terrenos comprendidos en las áreas de cesión para destinos previstos en el Proyecto de Integración Urbana, en un término no mayor a treinta días naturales posteriores a la publicación en el Periódico Oficial del acto de Incorporación Municipal, toda demora en la escrituración será sancionable conforme a esta Ley y su Reglamento;
- VIII. Pagar en tiempo y forma, las contribuciones que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal;
- IX. Informar por escrito al Ayuntamiento, respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite;
- X. Solicitar y obtener en su caso, la autorización expresa de la Dependencia Municipal para iniciar la promoción de cualquier producto inmobiliario, otorgando la garantía adicional prevista en esta Ley;
- XI. Permitir la ocupación de predios, viviendas, locales o cualquier otro producto inmobiliario por parte de sus adquirentes hasta haberse publicado e inscrito el acuerdo de Incorporación Municipal;
- XII. Brindar mantenimiento de las obras de urbanización; prestar los servicios de vigilancia, limpia y recolección de desechos sólidos y conservar las áreas de cesión para destinos y los predios limpios y en condiciones óptimas de operación, en tanto no se formalice el Acto de Entrega Recepción; y
- XIII. Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 266. Contenido de las escrituras

1. Al gestionarse la expedición de testimonios donde se pretenda transmitir la propiedad de predios, viviendas, locales o cualquier otro producto inmobiliario, la persona urbanizadora deberá solicitar a la persona Notaria Pública, en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 12 y 13 de esta Ley, los siguientes rubros:

- I. El uso o destino de cada lote y las normas de control de intensidad de la edificación aplicables conforme al Proyecto de Integración Urbana;
- II. Las disposiciones que regulen y limiten su aprovechamiento y edificación; así como la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Reglamento;
- III. Las garantías por defectos o vicios ocultos a cargo del urbanizador, así como su monto y vigencia; y
- IV. La declaración del adquirente de que conoce las modalidades y limitaciones de la propiedad que adquiere y en su caso, el reglamento interno del desarrollo, autorizado por el Ayuntamiento como parte del Proyecto de Integración Urbana.

CAPÍTULO X INCORPORACIÓN MUNICIPAL

Artículo 267. Objeto

1. La incorporación de predios al sistema municipal que regula la presente Ley, se refiere al procedimiento mediante el cual, el Ayuntamiento otorga la categoría de suelo urbanizado a:

- I. Los predios donde se ejecutaron y concluyeron las obras para la expansión urbana conforme al Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Con este acto, los predios dejan de pertenecer a las áreas de reserva urbana del centro de población;
- II. Los predios intraurbanos no incorporados, donde se concluyeron las obras de integración urbana para su aprovechamiento conforme al Programa Municipal respectivo; y
- III. Los predios ubicados en las áreas urbanizadas donde se ejecutaron las obras de urbanización para la renovación urbana en la modalidad de conservación, mejoramiento o consolidación, implicando en su caso, cambios en su geometría, relaciones de propiedad, tenencia del suelo, así como en las modalidades o intensidades para su aprovechamiento urbano.

2. Para todos los efectos legales, con la Incorporación Municipal, se da por concluida la acción urbanística autorizada, reconociendo el predio o polígono como suelo urbanizado y concediéndole a su titular la autorización para realizar la enajenación de los predios.

3. Este acto perfeccionará la transmisión a título gratuito de las áreas de cesión para destinos a favor del patrimonio municipal, manteniendo su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable.

Artículo 268. Documentos

1. Las personas interesadas en obtener del Ayuntamiento, el acuerdo de Incorporación Municipal de un predio o polígono, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, los siguientes documentos:

- I. Solicitud suscrita por la persona urbanizadora o promovente y por la o el perito responsable de la ejecución de las obras, donde se haga constar, bajo protesta de decir verdad, que las obras de urbanización fueron ejecutadas en concordancia con el Proyecto Ejecutivo y la Licencia de Urbanización, cumpliendo con las especificaciones de construcción, las normas de calidad y los plazos establecidos;
- II. Anexo gráfico georreferenciado de la etapa, predio o polígono a incorporar;
- III. Relación de los predios que se pretenden incorporar;
- IV. Bitácora de obra;
- V. Actas de entrega recepción emitidas por las dependencias u organismos con injerencia en el proyecto en materia ambiental, de infraestructura y servicios públicos. Para el caso de incorporaciones anticipadas, constancias emitidas por estos, certificando la correcta ejecución de las obras; y
- VI. Las garantías que correspondan conforme a la modalidad de ejecución autorizada, previstas en el artículo 246 de esta Ley.

Artículo 269. Procedimiento

1. Habiendo validado los documentos descritos en el artículo anterior, la Dependencia Municipal notificará al urbanizador, la fecha en que realizará la inspección final de las obras de urbanización. La inspección final deberá realizarse en un término no mayor de diez hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.

2. En la inspección final, la Dependencia Municipal, con base en la verificación permanente realizada por el Perito en Supervisión Municipal ratificará que:

- I. Las obras de urbanización ejecutadas en las modalidades denominadas urbanización total y por etapas, se encuentren concluidas al cien por ciento, conforme a la Licencia de Urbanización autorizada, en concordancia con el Proyecto Ejecutivo, sus especificaciones y normas de calidad;
- II. Tratándose de obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, la persona urbanizadora podrá gestionar la Incorporación Municipal anticipada al concluir, al cien por ciento, las obras correspondientes a la infraestructura verde aplicable, las redes de agua potable, drenaje sanitario y de captación y control de las aguas pluviales. Las vialidades deberán estar conformadas a nivel de subrasante, garantizando la conectividad y movilidad al área urbana adyacente. En estos casos, el urbanizador acreditará haber constituido la garantía adicional prevista en el artículo 246 de esta Ley. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;
- III. Los aprovechamientos habitacionales de objetivo social que se hayan autorizado en la modalidad de urbanización progresiva, las instancias responsables podrán gestionar la Incorporación Municipal anticipada cuando el avance de las obras corresponda con los criterios descritos en la fracción anterior. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;
- IV. En todos los casos, la Dependencia Municipal deberá asegurarse de que la persona urbanizadora o instancia responsable hayan ejecutado:
 - a. Las medidas de compensación, integración o mitigación urbanas impuestas mediante el Dictamen de Impacto Urbano Territorial;
 - b. Las medidas de compensación o mitigación relativas al Resolutivo Ambiental; y
 - c. Las acciones de reparación de daños al espacio público o a terceros ocasionados por la obra.
- V. Las obras necesarias para la inmediata utilización de áreas de cesión para destinos, practicado la auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género prevista en el artículo 186 de esta Ley.

Artículo 270. Plazo para emitir el Dictamen

1. El Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización será expedido y notificado al urbanizador por la Dependencia Municipal, en un término no mayor de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la visita.
2. Si la Dependencia Municipal considera improcedente el Dictamen, por advertir desperfectos en las obras que afecten su óptimo funcionamiento o bien, por encontrar diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, notificará al urbanizador y a la persona perito responsable, fundamentando y motivando lo observado, para que sea subsanado de inmediato.
3. Cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora podrá solicitar la intervención de la Secretaría para que el asunto sea turnado al Comité Estatal de Peritos. La opinión técnica que resulte de la revisión de los dictámenes periciales y las evidencias documentadas, será notificada por escrito al urbanizador y a la Dependencia Municipal para que ésta resuelva en definitiva.

Artículo 271. Prórroga para emitir el dictamen

1. Si la Dependencia Municipal no emite el Dictamen dentro del plazo establecido en el artículo anterior, tendrá por única vez, un término improrrogable de cinco días hábiles más para hacerlo. De no resolverse el trámite, la parte interesada podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima. Las personas servidoras públicas omisas o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 272. Acuerdo que autoriza la Incorporación Municipal

1. Una vez emitido el Dictamen favorable, la Dependencia Municipal gestionará la orden de pago para que la persona interesada cubra los derechos que determine la Ley de Hacienda por concepto de Incorporación Municipal.
2. Integrado el Expediente Técnico, la Dependencia Municipal lo remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, en un término no mayor a tres días hábiles, el expediente sea considerado e integrado al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de documentos en la Secretaría del Ayuntamiento, para sesionar y emitir el acuerdo mediante el cual aprueba la Incorporación Municipal correspondiente.

Artículo 273. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la Incorporación Municipal, el trámite se considerará resuelto en sentido negativo y la persona interesada podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 274. Garantías

1. El acuerdo de Incorporación Municipal permitirá al urbanizador tramitar ante la Tesorería Municipal la cancelación de las garantías que corresponden a la correcta ejecución de las obras, debiendo constituir al mismo tiempo y ante la misma instancia, la garantía que responde por defectos o vicios ocultos de las obras.
2. La garantía por defectos o vicios ocultos será del orden del diez por ciento del valor presupuestado de las obras, actualizado a la fecha del acuerdo de la Incorporación Municipal, considerando el índice nacional de precios al consumidor, con vigencia no menor de dos años. Cumplido el plazo referido en el párrafo anterior, la persona urbanizadora o promovente solicitará, al Ayuntamiento respectivo, la cancelación de esta garantía.

Artículo 275. Proceso de publicación e inscripción

1. Una vez acordada la Incorporación Municipal, la Secretaría del Ayuntamiento, en un término no mayor a cinco días hábiles, enviará el expediente técnico a la Secretaría General de Gobierno, quien tendrá un plazo de diez días hábiles para su publicación en el Periódico Oficial, previo pago de los derechos a que haya lugar por la parte interesada.
2. Al dar parte a la Secretaría General de Gobierno, de manera simultánea se hará del conocimiento al Instituto para el Registro del Territorio.
3. Realizada la publicación, el promovente deberá gestionar su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio, en un término no mayor de veinte días hábiles a partir de la fecha de su publicación, previo al pago de los derechos. La omisión de inscribirlo, impedirá la realización de todo tipo de actos traslativos de dominio, la obtención de todo tipo de autorizaciones o permisos, y las personas notarias públicas no podrán dar fe ni intervenir en las operaciones que se desprendan. La Dependencia Municipal notificará de oficio a la autoridad catastral para que proceda al reevalúo de la zona, en los términos de la legislación en la materia.

4. La publicación e inscripción del acuerdo de Incorporación Municipal es requisito necesario para:

- I. Escriturar los predios a sus adquirentes y permitirles su ocupación; y
- II. Expedir autorizaciones o licencias de las acciones urbanísticas que sean solicitadas en el desarrollo.

5. En tanto no se publique e inscriba el acuerdo que perfecciona el acto de entrega recepción por parte del Ayuntamiento, el mantenimiento de vialidades, áreas verdes y demás áreas de cesión para destinos, así como la prestación de los servicios públicos en materia de alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos de la etapa o polígono incorporado, quedarán a cargo del urbanizador.

CAPÍTULO XI DEL ACTO DE ENTREGA RECEPCIÓN DE BIENES INMUEBLES, EQUIPO E INSTALACIONES

Artículo 276. Acto de Entrega Recepción

1. El Acto de Entrega Recepción tiene como principal efecto formalizar y perfeccionar la incorporación de bienes inmuebles, equipo e instalaciones al patrimonio municipal, permitiendo que el Ayuntamiento asuma desde ese momento la responsabilidad de administrar, custodiar y mantener el espacio público, con función de equipamiento, áreas verdes urbanas, áreas naturales y espacios abiertos; y con función de infraestructura vial, así como de prestar los servicios públicos en materia de alumbrado público, de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; y de seguridad pública que le correspondan.

2. El Acto de Entrega Recepción permite a los organismos operadores recibir bienes inmuebles, equipo e instalaciones de infraestructura para incorporarlos a su patrimonio, operar las redes y suministrar los servicios que les correspondan, trasladando el costo de estos a las y los propietarios de lotes o fincas.

Artículo 277. Bienes del dominio público

1. La integración de las áreas de cesión para destinos, así como para servicios públicos, se realizará a título gratuito por el promotor mediante escritura pública a favor del Ayuntamiento u Organismo operador correspondiente, determinando el destino asignado y otorgándole el carácter de bienes del dominio público en los términos previstos por la Ley del Patrimonio del Estado de Colima y el inciso II del artículo 186 de esta Ley.

Artículo 278. Autoridad competente

1. El Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones del municipio, destinados a los servicios públicos, así como las vialidades, que, cumpliendo con lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes.

Artículo 279. Documentos

1. Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento la formalización del Acto de Entrega Recepción, deberán presentar ante la Dependencia Municipal los siguientes documentos:

- I. Solicitud suscrita por la persona urbanizadora o promovente;
- II. Publicación del acuerdo de Incorporación Municipal que corresponda, debidamente inscrito en el Instituto para el Registro del Territorio;
- III. Escritura pública donde se haya realizado la transmisión patrimonial a favor del Ayuntamiento de las áreas de cesión para destinos que correspondan, debidamente inscrita en el Instituto para el Registro del Territorio;
- IV. Actas de entrega recepción de la Dependencia competente en materia de servicios públicos municipales y del organismo operador de agua potable y alcantarillado;
- V. Tratándose de etapas o polígonos donde la o el urbanizador obtuvo el acuerdo de incorporación municipal en la modalidad de anticipada, deberá presentar el Dictamen de inspección final de las obras de urbanización y acreditar haber cancelado la garantía adicional, prevista en el artículo 246 de esta Ley; y
- VI. Constancias emitidas por la Tesorería Municipal, que acreditan haber constituido la garantía por defectos o vicios ocultos, prevista en el párrafo dos del artículo 274 de esta Ley y que el urbanizador se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, de predios o edificaciones en su dominio, al momento de solicitar la entrega recepción;

Artículo 280. Procedimiento

1. Habiendo validado los documentos descritos en el artículo anterior, la Dependencia Municipal notificará al urbanizador, la fecha y lugar en que formalizará el Acto de Entrega Recepción, debiéndose realizar en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.

Artículo 281. Acto de Entrega Recepción

1. El Acto de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, se realizará en el sitio donde se desarrollaron las obras de urbanización, con la participación de la persona urbanizadora o promovente, el representante legal del Ayuntamiento; las personas titulares de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano y servicios públicos y un representante del organismo operador de agua potable y alcantarillado y al menos, a dos adquirentes, en calidad de testigos. Mismos que habiéndose constituido legalmente el comité de participación vecinal, formen parte de su mesa directiva.

2. La persona representante legal del Ayuntamiento auxiliado de la Dependencia Municipal levantará un Acta Administrativa en cuatro tantos originales, donde se hagan constar los hechos de la Entrega Recepción, así como la referencia a los documentos cotejados por la Dependencia Municipal.

Artículo 282. Acuerdo de Entrega Recepción

1. Una vez formalizada el Acta Administrativa de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, la Dependencia Municipal la remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, en un término no mayor a tres días hábiles, sea considerada e integrada al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del Acta Administrativa, para sesionar y validar mediante acuerdo correspondiente.

2. La responsabilidad de brindar los servicios públicos por parte el Ayuntamiento cobrara efecto al día posterior de su validación por el Cabildo.

Artículo 283. Proceso de publicación

1. Una vez validado el acuerdo de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, la Secretaría del Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, enviará el expediente técnico a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial, quien tendrá diez días hábiles para realizarlo, previo pago de los derechos a que haya lugar por la parte interesada.

CAPÍTULO XII DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES

Artículo 284. Adquirente

1. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por adquirente, a la persona física o jurídica, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de predios, viviendas, locales o producto inmobiliario derivado de un aprovechamiento lícito urbano del suelo, en los que se disponga de las autorizaciones o permisos a que se refiere el presente Título y expedidos por las autoridades competentes.

2. Toda adquisición generada en la ilicitud de una acción urbanística del suelo, no podrá ser objeto de transmisión patrimonial, ni de la obtención de licencias, autorizaciones o dictámenes para la realización de obras de urbanización o edificación.

Artículo 285. Derecho de asociación, participación y denuncia

1. Los adquirentes podrán constituirse legalmente en una Asociación o en un Comité de participación observando para su integración, organización y funcionamiento los preceptos que establezca el Reglamento Municipal correspondiente. Toda persona tiene derecho a ejercer los instrumentos de participación y denuncia ciudadana previstos en esta Ley.

Artículo 286. Obligaciones

1. El adquirente de un predio, vivienda, local o cualquier otro producto inmobiliario, debe conocer y observar las cláusulas consignadas en el testimonio notarial con el que acredita su propiedad, en consecuencia, son obligaciones de los adquirentes las siguientes:

I. Conocer las disposiciones o modalidades que regulen o limiten el aprovechamiento de su propiedad;

- II. Ajustar el proyecto de edificación y su aprovechamiento a las normas de control de intensidad de la edificación aplicables conforme al Proyecto de Integración Urbana;
- III. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los predios baldíos. En tanto no sean edificados, sólo se podrán realizar en ellos, actividades compatibles con los usos permitidos; y
- IV. Conservar y dar mantenimiento al arbolado que se encuentre al interior y exterior de su propiedad, atendiendo el interés colectivo y evitando causar daños a terceros. Asimismo, podrá denunciar a cualquier persona física o moral, pública o privada que no acredite la autorización para intervenir con podas o derribos del arbolado bajo su cuidado.

2. En caso de no acatar estas disposiciones, la Dependencia Municipal deberá ejecutar las medidas de seguridad conducentes con cargo al propietario, procediendo a su cobro conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda del municipio respectivo. A falta de su cumplimiento, aplicará las sanciones que resulten procedentes, en los términos de esta Ley, el Reglamento que regule las edificaciones y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte.

Artículo 287. Obligación solidaria

1. En todos los casos, los adquirentes de lotes tendrán con el Ayuntamiento la obligación solidaria de custodiar y mantener en buen estado las áreas verdes y espacios públicos abiertos del conjunto o desarrollo, así como los árboles plantados en las vías públicas, el mobiliario urbano y los pavimentos destinados al peatón.
2. Los predios destinados para equipamiento urbano serán utilizados exclusivamente para los fines dispuestos en el Proyecto de Integración Urbana. En su caso, podrán ser destinados como áreas verdes o espacios abiertos en tanto no se construyan, previo convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Asociación o Comité correspondiente.
3. En todos los casos, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en depósitos de basura y desperdicios.

CAPÍTULO XIII FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES DE PREDIOS

Artículo 288. Autoridad competente

1. La autorización de fusionar, subdividir y relotificar predios será otorgada por el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal de conformidad a lo dispuesto en el Programa Municipal o instrumento derivado de éste, esta Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables.
2. La autorización tendrá por objeto regular que los actos de aprovechamiento urbano, sean acordes, en consideración con la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona.

Artículo 289. Áreas no urbanizables

1. Es de interés público regular el aprovechamiento racional y sustentable de los elementos naturales susceptibles de apropiación, preservando la integridad funcional de los ecosistemas y su capacidad de carga, por lo que, acorde a la función social y ambiental de la propiedad del suelo, todas aquellas subdivisiones de predios rústicos ubicados en áreas no urbanizables o de reserva urbana para el crecimiento o expansión, donde los productos de la operación sean menores a cinco hectáreas, serán nulas de pleno derecho, si no cuentan con las autorizaciones previstas para ello, en la presente Ley.
2. Igualmente serán considerados nulos de pleno derecho, los actos tendientes a disolver copropiedades en áreas rústicas, en donde se identifiquen hayan ejecutado acciones de aprovechamiento que no se hayan sujetado a lo dispuesto en el Título VIII de esta Ley o contravengan lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados, con independencia de las responsabilidades de índole administrativa, civil o penal a las que haya lugar. Las determinaciones y resoluciones que emitan las autoridades jurisdiccionales, deberán ajustarse a las disposiciones previstas en esta Ley.
3. Por su naturaleza y por previsión de esta Ley, queda prohibida la copropiedad de predios ubicados en áreas no urbanizables, con excepción de actos de sucesión legítima en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo 936 del Código Civil para el Estado de Colima.
4. Las nulidades establecidas en este artículo podrán ser demandadas por la autoridad administrativa competente o por cualquier persona interesada, sea o no vecino del lugar en que se encuentre el inmueble.

5. Con base en lo indicado en el dictamen de vocación del suelo que corresponda, las personas Notarias públicas deberán de señalar e insertar en los títulos correspondientes y en las manifestaciones de transmisión las limitaciones de dominio y cláusulas relativas al aprovechamiento de estas áreas, dando cumplimiento a lo ordenado en los artículos 12 y 13 de esta Ley. El Instituto para el Registro del Territorio y los catastros no procederán a inscribirlas, si no cumplen con este requisito.

6. Los Ayuntamientos suscribirán, en los términos previstos en el artículo 175 de esta Ley, los convenios de coordinación con las dependencias y organismos responsables del suministro de servicios públicos, con el objeto de que solo se otorguen factibilidades y brinden los servicios correspondientes en las áreas urbanizadas y en aquellas donde se tenga previsto ejecutar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento urbano, conforme al Programa Municipal o instrumento derivado.

Artículo 290. Subdivisión por trazo de un derecho de vía

1. Cuando la subdivisión de predios rústicos sea motivada por el trazo de un derecho de vía, ésta podrá formalizarse, aun cuando las fracciones resultantes sean menores a cinco hectáreas. Para todos los efectos legales, las fracciones resultantes conservarán la condición de rústicas. Para autorizar la subdivisión se requiere que:

- I. El trazo del derecho de vía se encuentre previsto en los instrumentos de planeación vigente y que las afectaciones se encuentren formalizadas mediante convenio notariado;
- II. La gestión sea promovida por dependencias competentes en la materia de orden federal, estatal y municipal u organismos responsables del suministro de servicios públicos;
- III. Se acredite la propiedad o el interés legítimo para promover; y
- IV. Se cuente con certificado de inexistencia de gravamen.

Artículo 291. Subdivisión o relotificación de predios urbanos

1. Tratándose de predios incorporados al sistema municipal, sólo se autorizarán subdivisiones y relotificaciones si:

- I. Cuentan con todos los servicios urbanos, considerando la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona;
- II. No requieran el trazo de vías públicas; y
- III. La superficie del predio original no exceda los diez mil metros; el proyecto de partición de subdivisión no origine más de cinco fracciones, incluida la fracción resto o el proyecto de partición de relotificación no exceda el número de lotes autorizados en el Proyecto de Integración Urbana.

2. Las solicitudes de relotificación, con proyecto de partición que exceda el número de lotes autorizado en el Proyecto de Integración Urbana o las de subdivisión, con proyecto de partición que exceda las cinco fracciones incluida la fracción resto, citada en el párrafo anterior, sea objeto de solicitudes adicionales, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 102 de esta Ley.

3. Las autorizaciones previstas en este Capítulo, sólo se otorgarán a la persona física o moral que acredite ser titular y tener legal posesión del predio objeto de la solicitud.

Artículo 292. Documentos

1. Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento, autorización para fusionar, subdividir o relotificar predios urbanos, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, los siguientes documentos:

- I. Testimonio que acredite ser titular y tener legal posesión del predio;
- II. Documento que acredite la identificación de la persona titular;
- III. Dictamen de Vocación de Suelo en la modalidad correspondiente;
- IV. Anexo gráfico en formato avalado por la autoridad catastral con el correspondiente proyecto de fusión o partición del predio. Tratándose de relotificaciones deberá integrarse la lotificación originalmente aprobada;
- V. Documento que acredite la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal; y
- VI. Previa autorización el documento que acredite el pago de derechos previsto en la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda, por concepto de autorización de fusión, subdivisión o relotificación, según corresponda.

2. Para estos efectos, el Ayuntamiento verificará en sus registros catastrales que las y los titulares de los predios se encuentren al corriente en el pago del impuesto predial.

Artículo 293. Autorización

1. Con base en el Dictamen de Vocación de Suelo, la Dependencia Municipal expedirá o denegará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación correspondiente, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda del municipio respectivo. En los casos previstos en el artículo 172 de esta Ley, la Secretaría verificará la congruencia de dicha autorización.

Artículo 294. Criterios técnicos

1. Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento, alguna de las autorizaciones previstas en el artículo anterior, deberán considerar los siguientes criterios técnicos:

- I. No podrá autorizarse la subdivisión o relotificación, si las fracciones resultantes contravienen o no cumplen con los frentes y las superficies mínimas establecidas en el Reglamento o en las normas que determine en el Programa Municipal, instrumento derivado de éste o Proyecto de Integración Urbana aplicable;
- II. No podrá autorizarse la fusión, subdivisión o relotificación, si el proyecto de partición altera o modifica la zonificación secundaria aprobada por el Ayuntamiento, en el instrumento de planeación que corresponda;
- III. En las áreas de protección histórico patrimonial, las subdivisiones serán procedentes siempre y cuando, no afecten monumentos históricos, artísticos y arquitectura de contexto. En estos casos, será necesaria la certificación de las dependencias competentes en materia de patrimonio del orden estatal o federal, según corresponda; y
- IV. Tratándose de inmuebles edificados cuyas unidades compartan elementos estructurales comunes, se procederá a denegar la subdivisión, optando en su caso, por el régimen de propiedad en condominio.

2. La persona juez al emitir sus resoluciones y sentencias, no validarán actos que permitan la partición o subdivisión de la propiedad sin cubrir las condiciones y requisitos previstos en este Capítulo de la Ley.

CAPÍTULO XIV EDIFICACIONES

Artículo 295. Clasificación

1. Por su alcance, las obras de edificación se clasifican en:

- I. Obra nueva. Las relativas a la construcción de inmuebles en suelo urbanizado, conforme al uso o destino determinado en el Programa Municipal o instrumento derivado de este;
- II. Obras de ampliación, mejoramiento, reacondicionamiento o remodelación. Las relativas a la adecuación o transformación espacial de inmuebles para optimizar su aprovechamiento;
- III. Obras de conservación, preservación, restauración. Las relativas a la intervención de inmuebles de carácter patrimonial.
- IV. Obras para el aseguramiento, sanidad y seguridad de las edificaciones. Las relativas a las medidas de seguridad aplicables en predios y edificaciones existentes, cuando el estado de los mismos, no garantice la seguridad y salud pública. Corresponde a acciones de carácter emergente o preventivo, aislamiento, demolición, desocupación, desalojo, inmovilización, aseguramiento o retiro de elementos encaminadas a evitar daños o riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas; y
- V. Obras especiales. Las relativas a las instalaciones subterráneas, aéreas y sobre superficie, a las carpas, estructuras y graderías temporales, estructuras publicitarias, a la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, a las demoliciones o excavaciones profundas, así como a la instalación de mecanismos de carga o transporte, tanques y plataformas y otras de carácter especial.

Artículo 296. Licencia de Edificación

1. Las personas interesadas en obtener la Licencia de Edificación, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, el Proyecto Ejecutivo de Edificación correspondiente con los documentos y requerimientos que determine el Reglamento Municipal en materia de edificaciones. La Dependencia Municipal dispondrá de un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, para su expedición.

2. El Proyecto Ejecutivo de Edificación deberá elaborarse con fundamento al Dictamen de Vocación de Suelo, considerando las condiciones y lineamientos en el establecidos, así como los requerimientos técnicos previstos en el Reglamento Municipal en materia de edificaciones y demás disposiciones aplicables.

3. La Dependencia Municipal solo expedirá Licencias de Edificación en predios urbanos, incorporados al sistema municipal y en predios o polígonos con autorización para ejecutar obras en las modalidades de urbanización y edificación simultáneas o de urbanización progresiva.

Artículo 297. Criterios técnicos

1. Cualquier intervención que pretenda adecuar, intervenir o restaurar inmuebles ubicados en áreas de protección histórico patrimonial, conforme al Programa Municipal o instrumento derivado de éste, deberá obtener, previo a ingresar el Proyecto Ejecutivo de Edificación, la opinión favorable de la autoridad federal o estatal según corresponda, competentes en materia protección y conservación del patrimonio, verificando el cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley y en la normatividad aplicable que regula esta materia. Cuando sea procedente, la opinión de la dependencia se complementará con la opinión de las asociaciones o patronatos que se integren para promover la conservación y el mejoramiento del patrimonio urbano arquitectónico.

2. De igual forma, cualquier intervención que pretenda edificar, ampliar, adecuar o mejorar inmuebles destinados a infraestructura física educativa, sean de carácter público o privado, deberá obtener, previo a ingresar el Proyecto Ejecutivo de Edificación, la opinión favorable de del Instituto Colimense de la Infraestructura Física Educativa, quien verificará el cumplimiento de las disposiciones previstas en esta Ley y en la normatividad aplicable que regula esta materia.

3. En tanto no se obtenga la opinión técnica por escrito señalada en los párrafos anteriores, la Dependencia Municipal solo podrá autorizar las medidas de seguridad conducentes, pero en ningún caso, podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación.

4. Queda prohibida la adecuación, edificación u operación de aprovechamientos de carácter temporal, en predios que no cumplan lo indicado en el último párrafo del artículo anterior. La Dependencia Municipal vigilará y sancionará el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables.

5. En las áreas naturales protegidas, áreas no urbanizables y aquellas identificadas de riesgo no mitigable consignadas en el Programa Municipal o instrumento derivado de éste, queda prohibido autorizar y ejecutar obras de edificación. Los predios comprendidos en ellas, sólo podrán utilizarse en actividades afines a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras leyes aplicables.

Artículo 298. Responsabilidades

1. Los proyectos y las obras de edificación deberán ejecutarse por un arquitecto, ingeniero civil o profesión afín, que cuente con cédula legalmente expedida y reconocida por la Dirección de Profesiones del Estado.

2. El Reglamento Municipal en materia de edificaciones determinará las obras en las que será necesaria la participación de Peritos, definiendo su modalidad y el alcance de su responsabilidad de conformidad a lo previsto en esta Ley y en otras disposiciones normativas aplicables. Las y los Peritos serán responsables de la autenticidad, calidad y validez de sus estudios, memorias o proyectos, de los cálculos y las especificaciones que determinen o de los peritajes que practiquen, así como corresponsables del cumplimiento de las medidas de compensación, integración o mitigación urbana que se impongan por la Dependencia Municipal.

3. La Dependencia Municipal dispondrá el formato para solicitar la Licencia de Edificación y actuará con apego a los principios y obligaciones previstas en los artículos 211 y 212 de esta Ley.

4. Previo a ingresar el Proyecto, el propietario del predio y el Perito responsable, deberán suscribir el formato correspondiente, declarando bajo protesta de decir verdad, cumplir con lo establecido en esta Ley, el Reglamento, el Reglamento Municipal en materia de edificaciones y demás disposiciones normativas aplicables.

5. La Dependencia Municipal será responsable de verificar que a la solicitud le sea integrada la documentación respectiva y se cumpla con los requisitos establecidos. En ningún caso las personas servidoras públicas responderán por la autenticidad, calidad y validez de los estudios, memorias o proyectos, ni de los cálculos, especificaciones y peritajes que les sean presentados. Para la revisión del Proyecto, la Dependencia Municipal podrá auxiliarse de un Perito en Supervisión Municipal, siempre y cuando la complejidad o magnitud de Proyecto así lo justifique.

6. Los Ayuntamientos deberán impulsar acciones para la mejora regulatoria, procurando el uso de medios electrónicos, a fin de simplificar los trámites administrativos para la expedición de la Licencia de Edificación. El Reglamento Municipal en

materia de edificaciones determinará las obras en las que, con intervención del Perito, podrá expedirse la Licencia de Edificación de forma inmediata, sin examinar su contenido, siempre que se cumpla con la entrega de la documentación requerida y se acredite el pago de los derechos previsto en la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda. Los Ayuntamientos gozarán de un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir de la entrega de la Licencia de Edificación para revisar el proyecto y si la autoridad detecta incumplimientos a lo establecido en el Reglamento Municipal en materia de edificaciones, ésta podrá determinar las medidas de seguridad a realizar según la gravedad del caso.

Artículo 299. Inspección de las obras de edificación

1. Una vez expedida la Licencia de Edificación, la Dependencia Municipal podrá, en todo momento, ordenar las visitas de inspección que juzgue convenientes y ejercer las funciones de vigilancia y verificación que le correspondan, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios y el Reglamento Municipal en materia de edificaciones. Las verificaciones tendrán por objeto comprobar que, las obras que se encuentran en proceso, correspondan con el proyecto autorizado. Cuando la Dependencia Municipal, designe Perito en Supervisión Municipal, ya sea por la complejidad o por la magnitud de Proyecto, se observará lo dispuesto en el artículo 254 y 255 de esta Ley.

2. Las y los Peritos serán responsables de las consecuencias legales que, de la ejecución de las obras se deriven. En caso de que las obras no se ajusten al proyecto o éstas, no cumplan con las especificaciones manifestadas, la Dependencia Municipal ordenará la implementación de las medidas de seguridad que estime conducentes. A falta de su cumplimiento, procederá a aplicar las sanciones previstas en esta Ley, el Reglamento Municipal en materia de edificaciones y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte.

Artículo 300. Imagen urbana, paisaje y patrimonio natural

1. La Dependencia Municipal observará para autorizar la Licencia de Edificación del aprovechamiento solicitado, las limitaciones, modalidades y restricciones aplicables conforme al Programa Municipal o instrumento derivado de éste, tendientes a conservar, proteger, restaurar la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio natural. Los Programas delimitarán las áreas de valor escénico y definirán los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, que serán obligatorios para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para las y los propietarios o poseedores.

2. Los Ayuntamientos regularán la imagen urbana y el paisaje mediante disposiciones reglamentarias que prevengan la contaminación visual del entorno natural y urbano, evitando que las acciones o intervenciones que se ejecuten en vías de comunicación, predios o inmuebles, degraden o deterioren la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio natural, cultural, urbano y arquitectónico, el paisaje y las áreas de belleza natural o valor escénico.

3. El Ayuntamiento al expedir el Reglamento Municipal en materia de imagen urbana y paisaje considerarán los principios de eficiencia, calidad visual y seguridad vial, estableciendo las disposiciones a las que se sujetarán el diseño, ubicación, instalación, mantenimiento, mejoramiento y conservación de anuncios, antenas e infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión, mobiliario, señalización vial, postes, cables conductores y demás elementos que generen impacto visual.

Artículo 301. Infraestructura de telecomunicaciones y radio difusión

1. La Dependencia Municipal simplificará los trámites administrativos para expedir autorizaciones relacionadas con el despliegue, instalación, construcción, mantenimiento y modificación de infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión, fomentando la cobertura del servicio, al autorizar su instalación preferente en inmuebles de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, disponibles para estos fines, con las restricciones que establezca el Reglamento de esta Ley.

Artículo 302. Edificaciones en riesgo

1. Todo propietario estará obligado a demoler o ejecutar las reparaciones necesarias, evitando que las edificaciones en mal estado, pongan en peligro la seguridad de sus moradores o del público en general. La Dependencia Municipal notificará a las personas propietarias o poseedoras y fijará un plazo no mayor a tres meses para que se realicen las acciones conducentes. En caso de incumplimiento, la autoridad realizará la obra a costa del propietario.

2. En casos de emergencia, la Dependencia Municipal procederá con la rapidez que sea necesaria, aplicando las medidas de seguridad previstas en esta Ley.

Artículo 303. Predios sin edificar

1. Las personas propietarias o poseedoras de predios sin edificar, deberán mantenerlos limpios y delimitados con barrera transparente. Las banquetas, el arbolado, así como las barreras o fachadas de las edificaciones deberán conservarse en

buen estado de presentación, de limpieza y de seguridad. La Dependencia Municipal sancionará el incumplimiento de este precepto, en los términos de la presente Ley y de las disposiciones reglamentarias aplicables.

CAPÍTULO XV DEL CERTIFICADO DE OCUPACIÓN DE OBRA

Artículo 304. Certificado de ocupación de obra

1. El Certificado de ocupación de obra será expedido por la Dependencia Municipal a solicitud del propietario o poseedor del inmueble y del Perito responsable, cuando éste haya otorgado su responsiva, manifestando por escrito, que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones propias del uso o destino asignado, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo habiten.

2. Recibida la solicitud y cubiertos los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio correspondiente, la Dependencia Municipal practicará la inspección para dictaminar lo conducente. El Certificado de ocupación de obra se expedirá en un plazo no mayor de cinco días hábiles, acreditando que la obra fue ejecutada de conformidad a la Licencia de Edificación autorizada.

3. Al recibir declaraciones sobre edificaciones o mejoras de fincas rústicas o urbanas, las personas Notarias públicas deberán solicitar la comprobación de la existencia de los dictámenes, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades municipales hayan expedido en relación a dichas edificaciones o mejoras de conformidad con lo previsto en esta Ley. Las edificaciones o mejoras, solo serán admitidas en los testimonios si cuentan con la autorización correspondiente.

Artículo 305. Uso autorizado para la edificación

1. Todas las edificaciones, inmuebles o instalaciones deberán ser utilizadas conforme al uso o destino autorizado por el Ayuntamiento. Si el propietario, poseedor, arrendatario, usufructuario, depositario, comodatario u otro análogo, pretende otorgarle un aprovechamiento distinto al autorizado, deberá tramitar y obtener la autorización correspondiente.

CAPÍTULO XVI DEL REGLAMENTO MUNICIPAL EN MATERIA DE EDIFICACIONES

Artículo 306. Reglamento en materia de edificaciones

1. Los Ayuntamientos al expedir sus Reglamentos en materia de edificaciones, considerarán las condiciones propias del desarrollo de su territorio y aplicarán las bases contenidas en los siguientes apartados de forma enunciativa, no limitativa:

- I. Disposiciones generales;
- II. De las facultades del Ayuntamiento;
- III. De las y los peritos responsables:
 - a. De las modalidades de actuación;
 - b. De la clasificación y requisitos;
 - c. De la vigencia del registro;
 - d. De las responsabilidades y sanciones; y
 - e. De la comisión de admisión.
- IV. De los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano e instrumentos de planeación derivados, en relación al otorgamiento de la licencia de edificación;
- V. De las vías públicas y otros bienes de uso común:
 - a. Disposiciones generales;
 - b. De la ocupación y utilización de la vía pública;
 - c. De las instalaciones subterráneas y áreas en la vía pública;
 - d. De las restricciones a la edificación y servidumbres;
 - e. De la nomenclatura;
 - f. De los acotamientos;

- g. De los alineamientos; y
 - h. De los anuncios.
- VI. De las licencias, permisos y autorizaciones:
- a. De las modalidades de la licencia de edificación;
 - b. De los requisitos y procedimiento para obtener licencias; y
 - c. De la vigencia de la licencia.
- VII. De las normas de diseño arquitectónico:
- a. Generalidades;
 - b. De la habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento;
 - c. De la higiene, servicios y acondicionamiento ambiental;
 - d. De la comunicación, evacuación y prevención de emergencias;
 - e. De la integración al contexto, la configuración e imagen urbana; y
 - f. De las instalaciones:
 - a) Hidráulicas y sanitarias;
 - b) Eléctricas;
 - c) Combustibles;
 - d) Telefonía, voz y datos;
 - e) Acondicionamiento y expulsión de aire; y
 - f) Especiales.
- VIII. De la seguridad estructural:
- a. Generalidades;
 - b. De las características generales de la edificación;
 - c. De los criterios de diseño estructural;
 - d. De las cargas muertas;
 - e. De las cargas vivas;
 - f. Del diseño por sismo;
 - g. Del diseño por vientos;
 - h. Del diseño de cimentaciones;
 - i. De las obras subterráneas;
 - j. De las construcciones dañadas;
 - k. De las obras provisionales y modificaciones; y
 - l. De las pruebas de carga.
- IX. De la ejecución de las obras:
- a. Generalidades;
 - b. De la seguridad e higiene en las obras;
 - c. De los materiales y procedimientos de construcción;
 - d. De las mediciones y trazos;
 - e. De las excavaciones;

- f. Del sistema de agua potable;
 - g. Del sistema de drenaje sanitario y pluvial;
 - h. Del sistema de distribución de energía eléctrica;
 - i. Del sistema de alumbrado público;
 - j. De las instalaciones de telecomunicación y radiodifusión;
 - k. De las instalaciones especiales;
 - l. De las terracerías, puentes y obras similares;
 - m. De los pavimentos;
 - n. De las aceras;
 - o. De la infraestructura pública y el equipamiento institucional;
 - p. De las cimentaciones;
 - q. De los rellenos y terraplenes;
 - r. Del dispositivo para transporte vertical en las obras;
 - s. De las instalaciones en edificios;
 - t. De las fachadas;
 - u. De las ampliaciones;
 - v. De las demoliciones;
 - w. De la construcción de vivienda de objetivo social;
 - x. De la autoconstrucción; y
 - y. De las medidas de seguridad.
- X. De la inspección, control y recepción de las obras de urbanización;
- XI. De la inspección, control y ocupación de las obras de edificación;
- XII. De la ocupación y visto bueno de seguridad y operación de las edificaciones;
- XIII. De la utilización y mantenimiento de predios y edificaciones:
- a. De los acotamientos;
 - b. De las construcciones o usos peligrosos;
 - c. De las actividades contaminantes;
 - d. De los materiales peligrosos;
 - e. De la previsión contra incendios; y
 - f. De los dispositivos de seguridad y protección.
- XIV. De las sanciones y medios para hacer cumplir el reglamento:
- a. De las prohibiciones a funcionarios, titulares de derechos u ocupantes;
 - b. De la amonestación con apercibimiento;
 - c. De las multas;
 - d. De la suspensión;
 - e. De la clausura;
 - f. De la ejecución de obras complementarias o accesorias;
 - g. De la demolición;

- h. Del arresto administrativo; y
 - i. De la revocación de autorizaciones o licencias.
- XV. De los recursos y defensa de los particulares.

**TÍTULO IX
DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO**

**CAPÍTULO ÚNICO
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO**

Artículo 307. Utilidad pública e interés social

1. Se declara de utilidad pública e interés social la conservación, mejoramiento, protección, recuperación, restauración, así como la identificación e investigación del Patrimonio urbano arquitectónico del Estado.

Artículo 308. Patrimonio urbano arquitectónico

1. El Patrimonio urbano arquitectónico del Estado se integra por:

- I. Arquitectura relevante;
- II. Obras escultóricas;
- III. Pinturas murales;
- IV. Equipamiento urbano tradicional;
- V. Lugares de belleza natural y valor escénico;
- VI. Monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos;
- VII. Vías públicas y puentes típicos;
- VIII. Plazas, parques y zonas típicas que por su carácter y contenido representan un valor cultural para la ciudad;
- IX. Nomenclaturas;
- X. Símbolos urbanos; y
- XI. Otras obras arquitectónicas contemporáneas que tengan valor social, cultural, técnico y urbanístico, producto de su momento histórico y artístico.

Artículo 309. Definiciones

1. Para efectos de las disposiciones del presente Título se entenderá por:

- I. **Monumentos arqueológicos:** Los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio del Estado, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;
- II. **Monumentos artísticos:** Las obras que revisten valor estético relevante;
- III. **Monumentos históricos:** Los bienes vinculados con la historia de la Nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el Estado, en los términos de la declaratoria respectiva por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- IV. **Zonas típicas:** Aquellas áreas que por su aspecto peculiar contienen un número significativo de elementos de carácter cultural, conservando las características propias de su momento histórico y artístico;
- V. **Lugares de belleza natural:** Los sitios cuyas características de flora o fauna requieran de conservación y mejoramiento; y
- VI. **Inventario:** El catálogo de los bienes muebles e inmuebles clasificados por su relevancia arqueológica, histórica, arquitectónica, artística y natural en el Estado.

Artículo 310. Participación social

1. Cuando se establezca la necesidad de realizar acciones de conservación y mejoramiento del Patrimonio urbano arquitectónico, la Secretaría y el Ayuntamiento fomentarán la participación social promoviendo la constitución de asociaciones o patronatos, conforme las disposiciones de esta Ley.

Artículo 311. Convenios de coordinación

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en coordinación con la autoridad federal competente en la materia, podrán firmar convenios para determinar en el ámbito de su competencia, los procedimientos que observarán las personas propietarias de inmuebles sujetos a acciones de conservación, a fin de simplificar los trámites administrativos para expedir las licencias o permisos que permitan intervenir el inmueble.

Artículo 312. Obligaciones

1. Las personas propietarias de inmuebles sujetos a acciones de conservación tendrán la obligación de observar los lineamientos derivados del Programa Municipal o instrumento derivado de éste, o del decreto correspondiente, evitando su utilización en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

2. No deberá edificarse, modificarse, demolerse, restaurarse o rehabilitarse, monumentos, inmuebles, infraestructura, equipamiento o instalación que haya sido identificado como patrimonial, sin haber obtenido las autorizaciones correspondientes.

3. Las autoridades competentes deberán coadyuvar con las y los propietarios de inmuebles sujetos a acciones de preservación, promoviendo convenios, instrumentos de gestión o mecanismos administrativos, financieros o fiscales, a fin de incentivar el cumplimiento de los objetivos planteados en los instrumentos de planeación.

Artículo 313. Procedimiento

1. Cuando se presenten solicitudes para autorizar obras de urbanización o edificación que afecten inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico, se observarán los criterios técnicos previstos en el artículo 297 de esta Ley.

Artículo 314. Criterios para denegar solicitudes

1. La Dependencia Municipal podrá denegar solicitudes cuando:

- I. Se pretendan levantar construcciones cuya arquitectura no armonice con la fisonomía propia de la calle, zona, contexto urbano o en general del centro de población donde pretendan edificarse;
- II. Se pretendan emplear en las fachadas existentes dentro de las zonas típicas, materiales que no correspondan al entorno urbano;
- III. Se pretendan construir en las zonas típicas, vanos cuyas proporciones, formas, marcos, molduras y otras similares no correspondan a la tipología de dichas zonas; y
- IV. Se pretendan levantar construcciones que obstruyan la secuencia del paisaje urbano, sobresalgan sin armonía o modifiquen sustancialmente el entorno urbano arquitectónico.

Artículo 315. Nulidad de licencias

1. Las licencias que se otorguen para obras de edificación sin observar las disposiciones del presente Título, serán nulas de pleno derecho y no producirán efecto legal, implicando responsabilidad para las personas servidoras públicas que las expidan.

Artículo 316. Vigilancia y aplicación de medidas de seguridad

1. La Secretaría, de oficio, a solicitud de las asociaciones y patronatos o al tener conocimiento de la denuncia correspondiente, solicitará la intervención de la Dependencia Municipal para que proceda a aplicar las medidas de seguridad correspondientes en coordinación con la Dependencia competente en materia de Patrimonio urbano arquitectónico.

Artículo 317. Inventario de zonas y monumentos

1. La Secretaría en coordinación con la dependencia estatal competente en la administración del patrimonio, elaborará y mantendrá un inventario y registro de las áreas e inmuebles que integran el patrimonio urbano arquitectónico estatal, con el objeto de controlar y fomentar su adecuada conservación o mejoramiento. Los bienes inmuebles que integren el patrimonio estatal serán inscritos en el Instituto para el Registro del Territorio, asentando para estos efectos, las limitaciones y modalidades que resulten aplicables.

TÍTULO X SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I MODALIDADES DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Artículo 318. Modalidades

1. Los Sistemas de Actuación regulados por esta Ley corresponden a las formas de articular la acción de los sectores público, social y privado en la ejecución de las obras de urbanización y edificación que resulten necesarias para cumplir con los objetivos y políticas de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Las modalidades de los Sistemas de Actuación son las siguientes:

- I. Sistema de Actuación Privada;
- II. Sistema de Actuación por Concertación;
- III. Sistema de Actuación por Contribución de Mejoras;
- IV. Sistema de Actuación Pública; y
- V. Sistema de Actuación Publico Privado.

2. En complemento a las disposiciones de esta Ley, se observará lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Colima y en las Leyes de Hacienda Municipal, referente a los beneficios fiscales o instrumentos de financiamiento o fomento aplicables en los distintos sistemas de actuación, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

CAPÍTULO II SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADA

Artículo 319. Sistema de Actuación Privada

1. El Sistema de Actuación Privada se refiere a la gestión y ejecución de obras de urbanización o edificación para usos determinados por parte de cualquier propietario, promotor o urbanizador en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social, asumiendo las cargas que el aprovechamiento genere, así como garantizarán el cuidado y subsistencia del medio ambiente, además de cumplir con los procedimientos establecidos en esta Ley.

2. En este sistema, los participantes podrán constituir fideicomisos para que las aportaciones y recursos económicos cumplan estrictamente sus fines, en beneficio del desarrollo urbano, bajo la supervisión y vigilancia del Ayuntamiento. Las obras promovidas y ejecutadas bajo esta modalidad, ya sea por los particulares o por organismos públicos descentralizados, se registrarán conforme las disposiciones aplicables en el Título VIII de esta Ley.

CAPÍTULO III SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONCERTACIÓN

Artículo 320. Sistema de Actuación por Concertación

1. El Sistema de Actuación por Concertación se refiere a la gestión y ejecución de obras de urbanización o edificación en el espacio público, promovidas por los propietarios de predios o promotores asociados a estos, con interés en realizarlas.

2. Al constituir el Sistema de Actuación por Concertación, se formalizará la participación de las y los propietarios mediante convenio celebrado con el Ayuntamiento, o mediante contratos de fideicomisos u otros instrumentos jurídicos, técnicos y financieros que permitan alcanzar los objetivos propuestos. Las obras promovidas y ejecutadas bajo esta modalidad, se registrarán conforme a las disposiciones aplicables en el Título VIII de esta Ley y al procedimiento previsto en el Reglamento para la aplicación del Sistema.

Artículo 321. Créditos fiscales

1. Las cuotas que se determine aplicar, será cubierta por los particulares y tendrán el carácter de crédito fiscal. La Tesorería Municipal conforme a sus atribuciones, solicitará la inscripción del crédito fiscal, asignando un gravamen real al inmueble propiedad del particular beneficiado.

2. La Tesorería Municipal deberá precisar el importe, el plazo y las fechas límite para cubrir la cuota, informando de los beneficios que se otorgarán por realizar pagos anticipados. Cuando los beneficiarios no realicen sus aportaciones en tiempo y forma, la autoridad hacendaria municipal procederá a requerir el pago, y en su caso, a aplicar el procedimiento económico coactivo que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS

Artículo 322. Sistema de Actuación por Contribución de Mejoras

1. El Sistema de Actuación por Contribución de Mejoras se refiere a la gestión y ejecución de obras de urbanización o edificación promovidas por el Ayuntamiento para la mejora del espacio público, los equipamientos o la infraestructura, financiadas en forma parcial o total con la cuota o contribución de los personas físicas o morales, públicas o privadas, que sean propietarias de predios y que obtengan beneficios directos o indirectos derivados de la ejecución de obras.
2. Se declara de utilidad pública e interés social la realización de acciones de conservación o mejoramiento urbano, mediante el Sistema de Actuación por Contribución de Mejoras, a fin de promover la participación social en la ejecución de las obras previstas en el Programa Municipal o instrumento derivado de éste.
3. El incremento de valor de la propiedad o la mejora específica que se determine, sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras, será objeto de las contribuciones autorizadas en la Ley de Hacienda Municipal. La contribución de mejoras tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos en el polígono de beneficio, que precise el instrumento de planeación correspondiente.
4. El Reglamento y las leyes fiscales establecerán las disposiciones aplicables y los criterios técnicos para la derrama equitativa, así como el objeto, sujeto, base, tasas, cuotas o tarifas, procedimientos, temporalidad y demás derechos y obligaciones de la contribución de mejoras.

Artículo 323. Créditos fiscales

1. La contribución que se determine aplicar será cubierta por los particulares y tendrán el carácter de crédito fiscal. La Tesorería Municipal, conforme a sus atribuciones, solicitará la inscripción del crédito fiscal, asignando un gravamen real al inmueble propiedad del particular beneficiado.
2. La Tesorería Municipal deberá precisar el importe, el plazo y las fechas límite para cubrir la contribución, informando de los beneficios que se otorgarán por realizar pagos anticipados. Cuando los beneficiarios no realicen sus aportaciones en tiempo y forma, la autoridad hacendaria municipal procederá a requerir el pago, y en su caso, a aplicar el procedimiento económico coactivo que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO V SISTEMA DE ACTUACIÓN PÚBLICA

Artículo 324. Sistema de Actuación Pública

1. El Sistema de Actuación Pública se refiere a las obras de urbanización y edificación que se promuevan y ejecuten por las dependencias de la administración pública federal, estatal o por los Ayuntamientos a través de sus organismos técnicos, conforme al Programa Municipal o instrumento derivado de éste, acorde a las necesidades de los Centros de Población. Estas acciones se autorizarán y ejecutarán de acuerdo a las disposiciones de la legislación en materia de obras y servicios públicos y de esta Ley.

CAPÍTULO VI SISTEMA DE ACTUACIÓN PÚBLICO PRIVADA

Artículo 325. Sistema de Actuación Público Privada

1. El Sistema de Actuación Público Privada se refiere a las obras de urbanización y edificación o a la prestación de servicios que se promuevan y ejecuten estableciendo una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el Estado y sus municipios. Estas acciones se autorizarán y ejecutarán de acuerdo a las disposiciones de esta Ley y de la Ley de Asociaciones Público Privadas del Estado de Colima.
2. Los proyectos que se promuevan bajo este Sistema de Actuación deberán estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento y ser congruentes con los objetivos de los instrumentos de planeación correspondientes.

**TÍTULO XI
INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO**

Artículo 326. Objeto

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, sujetos a su disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

- I. El establecimiento de estímulos o incentivos fiscales, tarifarios o crediticios para cumplir con los objetivos planteados en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. La canalización de inversiones para constituir reservas territoriales conforme al modelo de ocupación territorial previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- III. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;
- IV. La homologación y simplificación de los trámites administrativos, el fortalecimiento de la administración pública y la modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los Centros de Población;
- V. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales y el impulso a las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano;
- VI. El diseño y la aplicación de proyectos y tecnologías que conserven y restauren los ecosistemas en busca del equilibrio ecológico, protejan al medio ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización; y
- VII. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población en condición de vulnerabilidad, desde una visión resiliente y la protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos para garantizar el acceso universal y la movilidad, que promueva su inclusión.

**CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO**

Artículo 327. Objeto

1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la Ley General, esta Ley y en cumplimiento de sus respectivas responsabilidades, deberán incorporar en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano que les permitan conducir procesos urbanos e intervenir en sus lógicas de funcionamiento, con el objeto de propiciar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y la integración socioeconómica de los Centros de Población. En razón de la problemática y el contexto específico, los Ayuntamientos determinarán el alcance, naturaleza, orientación y temporalidad de los instrumentos aplicables.

**CAPÍTULO III
ANUNCIO DE PROYECTO Y AVALÚOS DE REFERENCIA**

Artículo 328. Objeto

1. Sin perjuicio de lo previsto en la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al Ejecutivo del Estado y a los Ayuntamientos la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras o acciones de interés público urbano, se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Estos mecanismos buscarán también desincentivar la existencia de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes que tengan cobertura de infraestructura y servicios.

2. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal. Los avalúos de referencia tienen por objeto establecer el valor del suelo de un conjunto de predios que se encuentran en una zona de interés determinada, previo al anuncio del proyecto u obra pública, con el propósito de determinar el valor de la propiedad o en su caso, adquirirla para dicho desarrollo. El anuncio oficial del proyecto permitirá fijar, un momento en el tiempo, para establecer los incrementos de valor atribuibles al mismo.

Artículo 329. Atribuciones y mecanismo

1. Antes de comunicar la realización de algún proyecto y con el objeto de estimar el valor de referencia del suelo en función de su aprovechamiento actual, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias, dispondrán la realización de Avalúos de Referencia en las zonas homogéneas de interés, los cuales serán elaborados por Perito valuador certificado, inscrito en el Registro Estatal y aceptado por el Ayuntamiento correspondiente.
2. Los Avalúos de Referencia deberán considerar una muestra representativa de predios ubicados en una zona determinada. Los avalúos estimarán un valor de referencia o rango de valor para todo el suelo incluido en esa zona. Para estos efectos, se podrán aplicar técnicas de valoración masiva. Los Avalúos de Referencia permitirán establecer el valor del suelo, antes de que se inicien las intervenciones públicas dirigidas a formular el respectivo proyecto, facilitando la viabilidad financiera de la actuación.
3. Cuando las autoridades anuncien el proyecto e inicien los procesos de adquisición de predios, deberán contar, con avalúos específicos de cada uno de los predios requeridos para determinar el valor de la adquisición. Para ello, la autoridad verificará si existen incrementos de valor entre los Avalúos de Referencia y los específicos que sean atribuibles al esfuerzo o inversión del propietario. En su defecto, se considerarán atribuibles al anuncio del proyecto, razón por la que será descontado dicho incremento.
4. El procedimiento para dictaminar y notificar los incrementos del valor del suelo se sujetará a los lineamientos que el Reglamento determine.

**CAPÍTULO IV
POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA****Artículo 330. Objeto**

1. Los Ayuntamientos podrán determinar la constitución de Polígonos de Actuación Concertada con el objeto de llevar a cabo gestiones urbanísticas integradas, mediante mecanismos de concertación entre los actores participantes, en un ambiente de equidad y certeza jurídica. Los mecanismos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, parten de la no existencia de estrategias especulativas, por ello, el suelo que se integra al Polígono de Actuación se aporta al valor del aprovechamiento previo existente en las áreas que integran dicho polígono. Los Polígonos de Actuación Concertada podrán constituirse:
 - I. A partir de su determinación en el Programa Municipal o en instrumento derivado de éste, estableciendo la delimitación precisa del polígono, su finalidad y los criterios para relocalizar los usos y destinos de suelo, así como las etapas, horizontes y plazos para su cumplimiento. Cuando el polígono de actuación está incluido en el Programa Municipal, no se asumirá como una modificación al mismo, por lo que la propuesta no requerirá someterse a consulta pública, pasará directamente a evaluación para emitir dictamen; y
 - II. A propuesta de un actor legítimo o grupo iniciador, el cual se conformará de todas las personas propietarias y detentadores de los derechos al interior del polígono.
2. Los Polígonos de Actuación Concertada podrán constituirse en áreas reservadas para el crecimiento o expansión urbana, así como en áreas de renovación, para ejecutar acciones de mejoramiento y consolidación urbana. En los Polígonos de Actuación Concertada, el Ayuntamiento resolverá sobre la integración, reagrupamiento, relotificación de predios, la relocalización de usos y destinos del suelo, la redefinición de alturas y coeficientes.
3. Al constituir un Polígono de Actuación Concertada, las y los propietarios e inversionistas deberán cumplir con las determinaciones previstas en el Programa Municipal y podrán aprovechar los incentivos y las facilidades contempladas en esta Ley, las leyes fiscales y hacendarias y los programas correspondientes para la ocupación y aprovechamiento del suelo.

Artículo 331. Atribuciones y mecanismo

1. Los Ayuntamientos tendrán la facultad de autorizar, supervisar, aplicar las medidas de seguridad e imponer las sanciones a que hubiera lugar por el incumplimiento o irregularidades que sean detectadas.
2. La autorización de los Polígonos de Actuación Concertada se sujetará al siguiente procedimiento:
 - I. Las personas interesadas en solicitar la constitución de un Polígono de Actuación Concertada, acreditarán el interés jurídico e ingresarán a la Dependencia Municipal el Estudio y el Anteproyecto correspondiente. La autorización del Polígono de Actuación Concertada requiere contar con un Dictamen de Impacto Territorial y Urbano procedente;

- II. El acuerdo que autorice la constitución del Polígono de Actuación Concertada determinará los nuevos lineamientos, así como las condiciones y restricciones aplicables al Proyecto de Integración Urbana. La vigencia del acuerdo será de tres años a partir de la fecha de su publicación para dar comienzo a la etapa de ejecución del polígono. Su publicación deberá inscribirse en el Instituto para el Registro del Territorio en los términos previstos en esta Ley;
 - III. Una vez publicado el acuerdo, las personas actoras interesadas podrán adquirir la personalidad jurídica y el sistema de actuación que mejor convenga a su objetivo de desarrollo. La administración y desarrollo del polígono de actuación se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
 - IV. Con la expedición de las licencias correspondientes se dará inicio a la ejecución del polígono. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad de la persona titular de la gestión común;
 - V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, considerando la valuación de sus aportaciones. Una vez ejecutada la acción urbanística, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en suelo, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se hayan celebrado; y
 - VI. Con excepción de los predios que correspondan a cesión, los predios y edificaciones resultantes podrán enajenarse, una vez que hayan sido concluidas las obras de urbanización y edificación correspondientes, salvo que se trate de proyectos progresivos autorizados por el Ayuntamiento en los términos previstos en esta Ley.
3. El procedimiento se sujetará a los lineamientos que el Reglamento determine.

CAPÍTULO V POLÍGONOS DE DESARROLLO Y EDIFICACIÓN PRIORITARIA

Artículo 332. Objeto

1. Los Polígonos de Desarrollo y Edificación Prioritaria tienen el objeto de inducir su ocupación, desestimular la expansión fragmentada o disuadir la especulación en áreas de expansión y predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes. Aquéllos establecen la obligatoriedad a las y los propietarios del suelo urbano o urbanizable, de desarrollarlo en un plazo determinado conforme a las determinaciones previstas en el Programa Municipal o instrumentos derivados de éste.

Artículo 333. Atribución y mecanismo

1. El Ayuntamiento podrá declarar y determinar, en el Programa Municipal o instrumento derivado de éste, Polígonos de Desarrollo y Edificación Prioritaria en predios de propiedad pública o privada, estableciendo los objetivos, las condiciones y los plazos de urbanización y edificación obligatoria, así como los Sistemas de Actuación aplicables, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Las acciones urbanísticas deberán ejecutarse tanto por las autoridades como por las personas propietarias y poseedoras del suelo, conforme a tales declaratorias.

2. El Ayuntamiento implementará el procedimiento conducente para notificar a las personas propietarias y al Instituto para el Registro del Territorio de esta condición. Si la propiedad es objeto de un acto traslativo de dominio, se transferirán las obligaciones de urbanización y edificación antes previstas, sin interrupción de los plazos.

3. Cuando las y los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, el Ayuntamiento establecerá los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en la declaratoria, asegurando el desarrollo de los proyectos y que la propiedad cumpla con su función social y ambiental.

4. Los mecanismos señalados en el párrafo anterior, iniciarán cuando las obras de urbanización o edificación, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o edificada. La adquisición directa o la enajenación en subasta pública de suelo se regirá por lo dispuesto en las leyes relativas y en su caso, por las disposiciones previstas en el Reglamento.

5. Cuando se acrediten condiciones que impidan concluir la ejecución de las obras, las personas propietarias tendrán derecho a solicitar prórroga antes de que se agote el plazo previsto. El Ayuntamiento mediante dictamen, determinará el plazo y las condiciones para concluir dichas obras.

CAPÍTULO VI REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS

Artículo 334. Definición y Objeto

1. El Reagrupamiento de Predios es un instrumento que permite el desarrollo de proyectos urbanos integrales o de intervenciones urbanas complejas. El objeto de este instrumento es promover la integración de predios, involucrando a propietarios e inversionistas, para reagrupar o reconstituir los lotes y edificaciones en los términos que establezca el Programa Municipal.

Artículo 335. Atribuciones y mecanismo

1. El Ayuntamiento podrá autorizar a propietarios e inversionistas, la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumento derivado de éste. Los predios reagrupados podrán conformar Polígonos de Actuación a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y sus propietarios podrán aprovechar los incentivos y facilidades que determine el Programa para la ocupación y aprovechamiento de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes.

2. Una vez ejecutadas las acciones de aprovechamiento urbano, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en suelo, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

3. El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior, se sujetará a las siguientes normas:

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

CAPÍTULO VII REGULACIÓN DE LA EXPANSIÓN URBANA

Artículo 336. Objeto

1. La regulación de la expansión urbana y en particular, del aprovechamiento anticipado o diferido de las áreas de reserva urbana, respecto al horizonte de planeación previsto en el Programa Municipal, busca evitar la especulación, la fragmentación de la urbanización y los altos costos públicos, sociales y ambientales que esto implica. El objeto de este instrumento es regular la expansión urbana propiciando el desarrollo adyacente y secuencial de las áreas urbanizables, fortaleciendo los mecanismos de control del crecimiento urbano, previstos en el Reglamento.

Artículo 337. Atribuciones y mecanismo

1. Los particulares interesados en aprovechar de forma anticipada o diferida las áreas de reserva urbana, respecto al horizonte de planeación previsto en el Programas Municipal, deberán cubrir el pago del derecho correspondiente por anticipar o diferir dicho aprovechamiento en forma adyacente y secuencial. Los Ayuntamientos calcularán los derechos como una proporción de la valorización producida por la incorporación del suelo en función de la magnitud del desfase, considerando el horizonte previsto y el tiempo en que pretende iniciar el desarrollo de la propiedad.

2. Para tal efecto, el Ayuntamiento establecerá los porcentajes, el procedimiento para determinar la valorización del suelo y los derechos que correspondan en la Ley de Hacienda Municipal. La estimación de la valorización descrita en el artículo anterior deberá ser realizada por un Perito valuador certificado, inscrito en el Registro Estatal y aceptado por el

Ayuntamiento correspondiente. Dicha estimación podrá ser sujeta de fiscalización y en el caso de demostrarse una subvaluación asumirá una responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

3. Los aprovechamientos urbanos que se desarrollen durante el horizonte de planeación vigente, no tendrán obligación de pagar dichos derechos, sin embargo, los desarrollos y fraccionamientos que pretendan desarrollarse fuera de éste, ya sea de forma anticipada o diferida, estarán obligados a pagar el derecho por el adelanto de horizonte de ocupación, sin menoscabo de las obligaciones previstas en el Reglamento y en esta Ley.

4. El pago de la contraprestación por el adelanto de horizonte de ocupación no generará ningún tipo de obligación para el Ayuntamiento, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura, equipamientos y otras obligaciones derivadas del desarrollo serán totalmente del particular que lo promueve.

TÍTULO XII DE LA FUNCIÓN PERICIAL

CAPÍTULO ÚNICO MODALIDAD DE ACTUACIÓN Y ALCANCE DE LA FUNCIÓN PERICIAL

Artículo 338. Clasificación de la función pericial

1. La elaboración de estudios, programas y proyectos previstos en esta Ley, la ejecución de obras de edificación y urbanización, así como la supervisión y vigilancia de éstas, requiere de la participación de peritos.

2. Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad, las y los peritos desempeñarán su función como:

- I. Peritos de proyecto;
- II. Peritos de obra; y
- III. Peritos en supervisión municipal.

Artículo 339. Peritos de proyecto

1. Las y los peritos de proyecto podrán asesorar, elaborar y otorgar su responsiva a estudios, programas y proyectos, para gestionar su aprobación ante las autoridades correspondientes. De acuerdo a su responsabilidad las y los peritos de proyecto serán registrados en las modalidades de urbanización y de edificación.

2. Las y los peritos de proyecto de urbanización tienen la función de elaborar proyectos de integración urbana, proyectos ejecutivos de urbanización y proyectos para constituir el régimen de propiedad en condominio. Las y los peritos que se desempeñen en esta modalidad, podrán certificarse para obtener su registro como especialistas en gestión territorial para elaborar Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estudios de Viabilidad e Impacto Territorial y Urbano, estudios para constituir polígonos de actuación, y otros instrumentos de carácter especial que requiera la Dependencia Municipal.

3. Las y los peritos de proyecto de edificación tienen la función de elaborar proyectos ejecutivos para edificaciones nuevas con independencia de su uso o destino, para ejecutar acciones de conservación o transformación de inmuebles o acciones de carácter emergente y medidas de seguridad, así como para obras e instalaciones de carácter especial, sean éstas temporales o permanentes. Las y los peritos que se desempeñen en esta modalidad, podrán certificarse para obtener su registro como especialistas en diseño arquitectónico, conservación patrimonial, instalaciones y seguridad estructural.

4. La intervención de las y los peritos de proyecto y especialistas se desarrollará conforme a lo previsto en esta Ley, el Reglamento y el Reglamento de Edificaciones de cada municipio. Las y los peritos de proyecto serán responsables de las consecuencias legales que de la aprobación del proyecto se deriven.

Artículo 340. Peritos de obra

1. Las y los peritos de obra tienen la función de dirigir la ejecución de las obras que le sean encomendadas, observando estrictamente que éstas se ajusten al proyecto aprobado por la Dependencia Municipal. De acuerdo a su responsabilidad, los peritos de obra serán registrados en las modalidades de urbanización y de edificación.

2. La intervención de las y los peritos de obra se desarrollará conforme a lo previsto en esta Ley, el Reglamento y el Reglamento de Edificaciones de cada municipio. Las y los peritos de obra serán responsables de las consecuencias legales que, de la ejecución de las obras se deriven.

Artículo 341. Peritos en supervisión municipal

1. Las y los peritos en supervisión municipal tienen la función de vigilar y reportar, por delegación de la Dependencia Municipal, que las acciones de urbanización o de edificación, cuya supervisión se les encomiende, se ejecuten estrictamente, conforme a los proyectos aprobados, asumiendo en consecuencia las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven. De acuerdo a su responsabilidad, las y los peritos en supervisión municipal serán registrados en las modalidades de obras de urbanización y de obras de edificación. Y las demás consideraciones que se mencionen en los reglamentos que se desprendan de la presente Ley;

Artículo 342. Auxiliares técnicos

1. Las y los peritos de proyecto y de obra fungirán como personas auxiliares técnicos de la Dependencia Municipal, actuando siempre, a petición de parte.

2. Las y los peritos en supervisión municipal fungirán como personas auxiliares técnicos de la Dependencia Municipal, actuando siempre en coadyuvancia y a petición de la autoridad, ejerciendo funciones de orden normativo.

Artículo 343. Registro

1. Las y los peritos de proyecto, de obra y en supervisión municipal en la modalidad de urbanización deberán tramitar y obtener su registro ante la Secretaría previa validación del Comité Estatal de Peritos. El registro estatal otorga la posibilidad de ejercer la función pericial en todo el Estado, previo pago de derechos a la hacienda pública estatal.

2. Las y los peritos de proyecto en ambas modalidades, de obra y en supervisión municipal en ambas modalidades, deberán tramitar y obtener su registro ante el Ayuntamiento correspondiente, previo pago de los derechos respectivos en el municipio que corresponda.

3. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos podrán celebrar convenios de coordinación, a fin de establecer y operar el registro único de peritos.

Artículo 344. Comité Estatal de Peritos

1. El Comité Estatal de Peritos es el órgano colegiado responsable de certificar, registrar y acreditar a las y los peritos, en la modalidad de actuación y alcance de responsabilidad que corresponda, así como de vigilar y evaluar su desempeño; integrada por la Secretaría, las Dependencias Municipales y representantes de la Academia, Colegios de Arquitectos, Ingenieros Civiles y profesiones afines que establezca el Reglamento Interno.

Artículo 345. Certificación de especialistas

1. El Reglamento determinará los lineamientos aplicables para que las y los peritos se certifiquen y obtengan su registro como especialistas, estableciendo los procedimientos y requisitos para acreditar la posesión de los conocimientos y habilidades necesarios para realizar su función pericial.

2. La certificación será obligatoria tanto para las y los peritos que pretendan elaborar los estudios, programas y proyectos previstos en esta Ley, como para las personas titulares o colaboradores de las dependencias que intervengan en la aplicación y cumplimiento de esta Ley.

Artículo 346. Atribuciones del Comité Estatal de Peritos

1. El Comité Estatal de Peritos tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Validar que los aspirantes a obtener o conservar su registro en el padrón de peritos de la Entidad cumplan con los requisitos establecidos;
- II. Promover la capacitación de las y los peritos, así como evaluar y verificar su actuación y desempeño;
- III. Coadyuvar en la capacitación de funcionarios de las dependencias responsables del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- IV. Emitir su opinión técnica colegiada, cuando las autoridades estatales y municipales soliciten su intervención con respecto a la aplicación de normas y procedimientos que regulan el desarrollo urbano en la Entidad;
- V. Elaborar su reglamento interno, así como lineamientos, manuales y demás instrumentos necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones;

- VI. Promover actividades de investigación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en coordinación con las instituciones de educación superior para apoyar la gestión del desarrollo urbano y la participación social; y
- VII. Las demás que señale esta Ley u otras disposiciones aplicables.

Artículo 347. Integración del Comité Estatal de Peritos

1. El Comité Estatal de Peritos estará integrado por:

- I. Una Presidencia, representada por la persona titular de la Secretaría;
- II. Una Secretaria Técnica, representada por la persona titular de la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría;
- III. La persona titular del Instituto Metropolitano de Planeación;
- IV. Las personas titulares de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano;
- V. Un representante por cada una de las instituciones de educación superior públicas y privadas con injerencia en la materia; y
- VI. Un representante por cada uno de los colegios de profesionistas de arquitectos, ingenieros civiles y disciplinas afines, legalmente establecidos y acreditados en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 348. Integración y difusión del registro de peritos

1. La Secretaría integrará, administrará y difundirá el registro pormenorizado de las y los peritos que reúnan los requisitos correspondientes para que pueden desarrollar esa función en todo el Estado, notificando periódicamente a las dependencias municipales, para su debido reconocimiento.

Artículo 349. Registro y refrendo

- 1. El registro en el padrón estatal de peritos será vitalicio, debiendo refrendar éste cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los Ayuntamientos, acreditando su pago del derecho que corresponda y su actualización profesional de acuerdo a los requisitos que establezca el Comité Estatal de Peritos.
- 2. El registro podrá ser cancelado cuando el perito incurra en las faltas previstas en esta Ley, en el Reglamento o cuando éste decida no ejercerlo, dejando de cubrir los derechos y otras obligaciones relacionadas con su registro.

Artículo 350. Padrón municipal

1. Para el ejercicio de sus funciones, las y los peritos de acuerdo a su interés, podrán solicitar a la Dependencia Municipal correspondiente su registro en el padrón municipal, lo que lo habilitará para desempeñar dichas funciones en el territorio del municipio de que se trate.

Artículo 351. Aprobación de registro

1. Los Ayuntamientos concederán el registro a efecto de dar cumplimiento a la normatividad vigente, una vez que se acredite el pago del derecho correspondiente, previsto en la Ley de Hacienda del Municipio respectivo.

Artículo 352. Asignación y pago de derechos

- 1. Los Ayuntamientos en el ámbito de sus facultades y atendiendo lo previsto en esta Ley, designarán a la persona perito en supervisión municipal de acuerdo a la lista de prelación que para estos efectos se establezca, observando en todo momento que, en esta designación, no exista conflicto de interés entre las partes, condición que el perito ratificará por escrito.
- 2. Las y los peritos de proyecto y de obra no podrán ejercer como perito en supervisión municipal en las obras en que hayan intervenido con tal carácter.

Artículo 353. Honorarios del supervisor municipal

1. Los honorarios del perito en supervisión municipal serán cubiertos por el Ayuntamiento, con recursos que la persona urbanizadora solventará por concepto de supervisión, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Hacienda del Municipio respectivo.

Artículo 354. Controversias

1. Para la solución de controversias en la función pericial, la Secretaría promoverá que el Comité Estatal de Peritos se constituya como instancia de análisis en la materia, a efecto de contar con especialistas que estén en posibilidad de resolver y proponer soluciones, respetando en todo caso las disposiciones de esta Ley y los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**TÍTULO XIII
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO****CAPÍTULO I
MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES****Artículo 355. Competencia**

1. La Secretaría y los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas competencias tendrán a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley. Para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

Artículo 356. Gestión de información

1. La Secretaría en el ejercicio de sus facultades podrá solicitar a los Ayuntamientos información, expedientes, visitas de inspección individual o conjunta y demás elementos que considere necesarios para emitir dictámenes técnicos, opiniones o recomendaciones. Los Ayuntamientos deberán atender dichas solicitudes en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de que reciban la notificación correspondiente.

2. Los dictámenes técnicos, opiniones o recomendaciones a que se refiere el párrafo anterior, serán emitidas por la Secretaría y notificadas a la autoridad competente. Si el Ayuntamiento no resuelve en definitiva o el promovente considera infundada la negativa, podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima.

Artículo 357. Medidas de seguridad

1. Se entenderá por medidas de seguridad, la adopción y ejecución de las acciones que, con apoyo de esta Ley, dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones.

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

Artículo 358. Medidas de seguridad aplicables

1. Para los efectos de esta Ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades cuya ejecución provoque riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. Ordenar la ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
- IV. Ordenar la desocupación o el desalojo de inmuebles;
- V. Ordenar la demolición de construcciones o el retiro de anuncios panorámicos o antenas;
- VI. Ordenar el retiro de instalaciones o de materiales;
- VII. Prohibir actos de utilización de maquinaria y equipo;
- VIII. Prohibir la ocupación o el uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. Inmovilizar o asegurar objetos y materiales;
- X. Solicitar el refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Ordenar el aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un urbanizador o promovente; y

XIII. Cualquier prevención que tienda a lograr los fines expresados en el Artículo anterior.

Artículo 359. Cumplimiento de medidas de seguridad y sanciones

1. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no ejecutaran los trabajos relativos en el tiempo ordenado, la Autoridad Municipal los realizará con cargo a los responsables.
2. Los gastos originados tendrán el carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme el procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de la aplicación de sanciones y demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 360. Aplicación de las medidas de seguridad y sanciones

1. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley, las autoridades municipales y el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

Artículo 361. Sujetos responsables

1. Para los efectos de esta Ley, serán sujetos responsables los siguientes:

- I. El Propietario o poseedor del inmueble;
- II. El Promovente;
- III. Las empresas constructoras o desarrolladoras que presten sus servicios profesionales a las personas propietarias, poseedoras, o promoventes; y
- IV. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

Artículo 362. Sujetos responsables solidarios

1. Para los efectos de esta Ley, serán sujetos responsables solidarios los siguientes:

- I. El o los profesionistas que intervengan con su responsiva con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción; y
- III. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder por la ejecución de un proyecto, o por la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento que altere o modifique el entorno urbano en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

2. Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

Artículo 363. Infracción

1. Se entenderá por infracción al incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en esta Ley, que será sancionada de acuerdo con lo establecido en la misma.

Artículo 364. Sanciones administrativas por daños al patrimonio cultural

1. Independientemente de las sanciones que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se podrán imponer las sanciones administrativas previstas en esta ley por las siguientes conductas:

- I. A quien dañe o destruya bienes declarados del patrimonio cultural del Estado, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurra;
- II. A quien efectúe cualquier acto traslativo de dominio de un bien declarado del patrimonio cultural sin registrarlo;
- III. A las personas propietarias de inmuebles declarados del patrimonio cultural, que, por dolo, mala fe o negligencia, propicien la destrucción o deterioro del bien de su propiedad; y
- IV. A la persona perito de la obra que realice cualquier tipo de trabajo en bienes del patrimonio urbano y arquitectónico en el Estado, sin contar con la previa autorización, de acuerdo a lo previsto en esta Ley.

Artículo 365. Sanciones Administrativas

1. Las sanciones administrativas podrán consistir en:

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

- II. La imposición de multa cuando se incurran en las siguientes infracciones:
- a. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se le hubiere concedido al efecto, se le impondrá una sanción equivalente al importe de diez a quinientas veces el valor diario de la unidad de medida y actualización;
 - b. A quienes den uso o aprovechamiento urbano a un terreno o alguna edificación, sin la autorización correspondiente, o le den un uso distinto al autorizado, se le impondrá una sanción equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización;
 - c. A quienes realicen una acción o aprovechamiento urbano sin la autorización correspondiente, se le impondrá una sanción equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;
 - d. A quienes invadan vías públicas o realicen instalaciones sin permiso que impidan o limiten el acceso de personas y vehículos a conjuntos o fraccionamientos se le impondrá una sanción equivalente al importe de diez a mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización y, sin perjuicio de realizar las demoliciones o retiro de las instalaciones;
 - e. A quienes realicen una acción o aprovechamiento urbano sin cumplir con el diseño, normas y especificaciones del proyecto autorizado, se le impondrá una sanción equivalente al importe de cien a dos mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate, sin perjuicio de realizar las demoliciones, retiro de las instalaciones o las respectivas adecuaciones;
 - f. A quienes no acaten la orden de suspender una acción urbana, se le impondrá una sanción equivalente al importe de diez a dos mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
 - g. A quienes realicen la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, se le impondrá una sanción equivalente al importe de cien y hasta dos mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate, sin perjuicio de realizar las demoliciones, retiro de las instalaciones o las respectivas adecuaciones;
 - h. A quienes obstaculicen o impidan la supervisión de una acción urbanística, se le impondrá una sanción equivalente al importe de cien a mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
 - i. A quienes, habiendo efectuado obras sin ajustarse al diseño y especificaciones del proyecto autorizado, no realicen los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente en el plazo que se les haya concedido, se le impondrá una sanción equivalente al importe de doscientas a mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
y
 - j. A quienes incurran en los supuestos previstos en las fracciones anteriores y hayan ocasionado daños o perjuicios al medio ambiente, también se les aplicará la sanción de multa prevista en la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Colima.
- III. La demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley;
- IV. La revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas;
- V. La rescisión de convenios;
- VI. La intervención administrativa de la empresa;
- VII. La cancelación del registro del profesionista en los padrones de peritos de obra correspondientes;
- VIII. La prohibición de realizar determinados actos u obras; y
- IX. El arresto administrativo hasta por 36 horas.

2. En los casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de esta Ley o sus disposiciones reglamentarias, se aplicará una multa equivalente al importe de una y hasta diez mil unidades de medida y actualización o de hasta el veinticinco por ciento del valor comercial de los inmuebles.

3. Para la imposición de sanciones se deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción; la reincidencia o reiterada desobediencia si la hubiera; las condiciones económicas, intencionalidad, negligencia o beneficio obtenido del infractor.

Artículo 366. Suspensión inmediata de las obras

1. El Ayuntamiento, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, la institución pública o privada, que las haya ejecutado. La Secretaría podrá coadyuvar con el Ayuntamiento para el cumplimiento de esta medida.

Artículo 367. Intervención administrativa

1. La intervención administrativa de la empresa referida en este Capítulo, podrá aplicarse tanto a aprovechamientos urbanos autorizados como a los no autorizados, previo acuerdo escrito y fundado del Ayuntamiento correspondiente, el cual será notificado al urbanizador o promovente del mismo, o al propietario del predio, que es responsable solidario, sujetándose a los siguientes requisitos:

- I. Se aplicará en caso de reincidencia en las infracciones a esta Ley, o desobediencias reiteradas a las disposiciones de la autoridad, o cuando al permitir el asentamiento humano en un predio sin la autorización respectiva o sin las obras de urbanización se cause daño al medio ambiente, al patrimonio de los adquirentes o deterioro en la calidad de vida del asentamiento;
- II. Tenderá a proteger primaria y fundamentalmente los intereses legítimos en la conservación del medio ambiente, de los adquirentes de predios o edificaciones que resulten afectados por el incumplimiento de las disposiciones de la Ley;
- III. Se fundará siempre en razones de orden público y/o de interés general;
- IV. Procurará ajustar la urbanización intervenida al fiel cumplimiento de las disposiciones derivadas de los proyectos de integración urbana y ejecutivo de urbanización, de la Ley y del Reglamento. En caso de ser procedente el aprovechamiento y de no existir autorización alguna, de inmediato se dispondrá la elaboración de aquéllos;
- V. Se limitará a cumplimentar, en defensa del responsable los fines normales y habituales de un aprovechamiento urbano del suelo regular;
- VI. Durará el tiempo necesario para realizar los fines colectivos y de orden público antes expresados;
- VII. Cesará una vez desaparecidas todas las causas que la motivaron y, en su caso, se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al responsable intervenido;
- VIII. Realizará todos los actos que corresponden al responsable intervenido en relación con los locales, viviendas o predios de la urbanización, procediendo, en caso de abstención de aquél, a firmar las escrituras o documentos que sean necesarios para su regularización tanto en relación con las autoridades correspondientes como con los adquirentes; y
- IX. Podrá llevar a cabo las obras y servicios que se requieran y demás obligaciones de la o el urbanizador intervenido, directamente o a través de terceros, celebrando para tal efecto los contratos o actos jurídicos que se requieran.

2. Todos los gastos que haya necesidad de hacer para llevar a cabo la intervención en los términos precisados, serán a cargo de la urbanización, de su promotor o del propietario de los terrenos, todos los cuales serán solidaria y mancomunadamente responsables y obligados ante el Ayuntamiento y el Poder Ejecutivo del Estado respecto del pago de dichos gastos, cobrándose además en los mismos términos expuestos, un diez por ciento sobre el valor de los lotes, locales o viviendas, según dictamen de perito valuador, por concepto de gastos de administración.

Artículo 368. Nulidad de actos jurídicos

1. Serán nulos de pleno derecho, los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de esta Ley, que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

- I. Que, en su caso, se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización; y
 - II. Que dichas obras hubieren sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley.
2. La nulidad que establece este artículo, será independiente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hiciere acreedor el infractor.

Artículo 369. Medidas de seguridad y sanciones en caso de construcción de inmuebles sin cumplir con los requisitos de ley

1. La persona que ejecute alguna construcción en un inmueble, sin que previamente haya sido aprobada la obra de urbanización y los servicios urbanos correspondientes por el Ayuntamiento respectivo, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé esta Ley.

Artículo 370. Sanciones por intervenir bienes afectos al patrimonio urbano arquitectónico del Estado

1. A las personas que realicen alguna obra de reparación o modificación en bienes que formen parte del patrimonio urbano arquitectónico del Estado, contraviniendo las disposiciones de esta Ley, se les ordenará la suspensión o demolición, según proceda, de conformidad a lo establecido en esta Ley. Además de la reparación del daño que en su caso resulte.

Artículo 371. Sanciones en caso de uso de suelo ilegal

1. Se impondrán las sanciones administrativas señaladas en el presente ordenamiento que correspondan, a quien dolosamente y sin el consentimiento de la autoridad correspondiente, haga un uso distinto al permitido del suelo conforme a los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
2. Se impondrán las sanciones penales a las personas que cometan el delito establecido en el artículo 202 del Código Penal del Estado de Colima.

Artículo 372. Simultaneidad de sanciones

1. Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

Artículo 373. Sanciones a las personas servidoras públicas

1. Las personas servidoras públicas que tramiten documentos, contratos o convenios, que contravengan esta Ley; que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los escritos que conozcan, revelando asuntos confidenciales o se aprovechen de ellos, exijan a título de cooperación o colaboración u otro semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole, serán sancionados con multa de uno a treinta días hábiles de sueldo, y suspensión de su cargo hasta por treinta días; en caso de reincidencia, se les separará de su cargo en forma definitiva.
2. Queda prohibido a las personas servidoras públicas autorizar, aprobar o recibir obras inconclusas en contravención a lo previsto en esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables. La omisión a lo anterior, se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.
3. A las y los Notarios, corredores públicos y a los jueces se les aplicarán las sanciones que establezca la Ley que rijan sus funciones.
4. Se harán efectivas las sanciones a que se refieren los párrafos anteriores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que se hubiere incurrido.

Artículo 374. Improcedencia de trámites

1. Queda expresamente prohibido a las y los Notarios, corredores públicos, jueces y empleados del Instituto para el Registro del Territorio y de los catastros municipales, dar trámite a documentos, contratos o convenios que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 375. Sanciones por reincidencia

1. Las personas a que se refiere el artículo anterior, que violen las disposiciones de esta Ley, serán sancionadas con multa equivalente a treinta veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, y en caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo. A las y los Notarios, corredores públicos y a los jueces se les aplicarán las sanciones que establezca la Ley que rijan sus funciones.

2. Las anteriores sanciones se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Artículo 376. Requerimiento de información

1. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Artículo 377. Calidad de la documentación e información

1. Las autoridades y personas servidoras públicas a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

Artículo 378. Sujetos de sanciones

1. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

CAPÍTULO II RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 379. Vías de impugnación

1. Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta Ley, podrán ser impugnadas por los afectados de forma optativa mediante los recursos y trámites previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La Ley contenida en este decreto entrará en vigor el 1° de enero del año 2023, previa publicación que se haga en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO. Se abrogan la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 7 de mayo de 1994. Asimismo, se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

TERCERO. Se abrogan la Ley de Zonas Metropolitanas del Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el sábado 07 de octubre de 2006. Asimismo, se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

CUARTO. Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio.

QUINTO. Lo previsto en el artículo 232 de la presente ley no será aplicable en los casos en los que se cuente con un programa parcial de urbanización y su proyecto ejecutivo de urbanización autorizados, así como su respectiva licencia de urbanización.

SEXTO. En un plazo no mayor a doce meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, deberá emitir el Reglamento de esta Ley.

SÉPTIMO. Los Ayuntamientos procederán a revisar, adecuar y publicar todas las disposiciones reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento en un plazo no mayor de quince meses contado a partir de la vigencia de esta Ley.

OCTAVO. Dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos propondrán los proyectos de modificación a sus leyes hacendarias remitiéndolas al Congreso del Estado para su aprobación proponiendo los derechos y aprovechamientos aplicables derivados de esta Ley.

NOVENO. En un plazo de dieciocho meses contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se formularán, o adecuarán, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas de Ordenamiento Territorial de Zonas Metropolitanas y los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, incluyendo todos los nuevos

instrumentos de gestión a los que alude esta Ley, incluidos de manera primordial los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en el Título III de la Ley que se expide.

DÉCIMO. Dentro del plazo de un mes, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos deberán convocar a las sesiones de instalación de los Consejos Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Los Consejos Estatales y Municipales anteriormente referidos, deberán dentro de los 30 días posteriores a su instalación deberán emitir su respectivo Reglamento.

DÉCIMO PRIMERO. En un plazo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Secretaría en coordinación con las dependencias municipales elaborarán la guía metodológica y los lineamientos técnicos en los que se detalle el contenido mínimo del estudio de impacto territorial y urbano, y una vez terminados la Secretaría los emitirá y publicará.

Así mismo, la Secretaría y los Ayuntamientos del plazo referido en este transitorio, elaborarán las especificaciones técnicas y procedimientos constructivos a los que se sujetarán todas las obras de urbanización que se autoricen para nuevos desarrollos, en sus respectivos reglamentos de zonificación, construcción o el correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDO. En un plazo no mayor de dieciocho meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima en coordinación con la Secretaría constituirán el Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Colima.

DÉCIMO TERCERO. En un plazo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se constituirá el Comité Estatal de Peritos, quien establecerá y emitirá los lineamientos para la certificación de especialistas en gestión territorial dentro del plazo establecido en este transitorio.

DÉCIMO CUARTO. Se otorga un plazo de tres meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para realizar las acciones legislativas necesarias para reformar el Código Penal con el objeto de que se configuren como delitos las conductas de los sujetos privados o públicos que promuevan o se beneficien con la ocupación irregular de áreas o predios.

DÉCIMO QUINTO. En un plazo no mayor de tres meses, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Poder Legislativo deberá armonizar la legislación estatal de conformidad con el contenido del presente Decreto de Ley.

La Gobernadora del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo del Estado de Colima, a los 16 dieciséis días del mes de noviembre de 2022 dos mil veintidós.

DIP. ANDREA NARANJO ALCARAZ
PRESIDENTA
Firma.

DIP. DAVID LORENZO GRAJALES PÉREZ
SECRETARIO
Firma.

DIP. FRANCISCO RUBÉN ROMO OCHOA
SECRETARIO
Firma.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, el día 28 (veintiocho) del mes de noviembre del año 2022 (dos mil veintidós).

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y
SOBERANO DE COLIMA
MTRA. INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

C. Luz María Rodríguez Fuentes

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500