

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

DIPUTADOS INTEGRANTES:

JOSÉ ÁNGEL ROCHÍN LÓPEZ

LISETTE LÓPEZ GODÍNEZ

MOISÉS GÓMEZ REYNA

JOSÉ ARMANDO GUTIÉRREZ JIMÉNEZ

KARMEN AIDA DÍAZ BROWN OJEDA

RAFAEL BUELNA CLARK

FLOR AYALA ROBLES LINARES

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano de ésta Sexagésima Primera Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen por la Presidencia de éste Poder Legislativo, escrito presentado por los diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, el cual contiene **INICIATIVA CON PROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, fracción X|XX, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa de mérito, fue presentada a través de correspondencia de la sesión del día 11 de abril de 2018, sustentándose en los siguientes argumentos:

"De acuerdo con informes de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en las últimas décadas el mundo ha estado experimentando la mayor ola de crecimiento urbano de la Historia: en 2015, alrededor de 4 mil millones de personas –más de la mitad de la población mundial– vivían en ciudades, cifra que registra un aumento constante.¹

Sin embargo, este crecimiento urbano no es de ninguna manera ideal, sobre todo en los países en desarrollo, donde ha sido acelerado, caótico, marcado por tensiones y desafíos. Como consecuencia de ello, muchas ciudades del mundo presentan serias deficiencias de planificación, elevados índices de pobreza, marginación y desigualdad.

El Fondo de Población de la ONU alerta sobre el hecho de que la población rural del mundo ya ha dejado de crecer, y en cambio la población urbana mundial prácticamente se duplicará para 2050, lo que hará de la urbanización uno de los más grandes retos y una de las tendencias más transformadoras para la civilización en el siglo XXI.²

Esto deviene del estrecho vínculo que existe entre urbanización y crecimiento económico, manifestado en el hecho de que, en todo el mundo, la contribución de las ciudades a su producto interno bruto nacional es superior a 80%.

Las ciudades son centros generadores de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad y desarrollo social. Cada vez más, en ellas se concentran la población, las actividades económicas, las interacciones sociales y culturales, y ello va configurando enormes retos en materia de vivienda,

infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleo, seguridad, recursos naturales y medio ambiente, entre otros.³

Sin duda, estamos ante una enorme transformación social, económica y ambiental en el planeta, cuyos resultados dependerán de la manera en que el mundo aborde desde ahora el reto de alcanzar el desarrollo sostenible en sus ciudades.

Los costos de una deficiente planificación urbanística pueden verse en las muchas barriadas marginadas que hay en el mundo, y en las cuales hoy viven 828 millones de personas: pobreza, hacinamiento, desigualdad, tráfico incontrolado, degradación ambiental, altos niveles de consumo de energía y contaminación, mayor vulnerabilidad ante desastres naturales, etc., son solo algunos de los retos más urgentes en esta materia.

Y puesto que está claro que nuestro futuro será primordialmente urbano, las soluciones a algunos de estos problemas a que nos enfrentamos deberemos encontrarlas en las ciudades.

Dicho de otra manera: el desarrollo de los países en el presente siglo dependerá del grado de competitividad, inclusión y sostenibilidad que tengan sus ciudades. Esto implica un cambio radical en la manera de entender a las ciudades, ya no como fuentes de problemas, sino como áreas de grandes oportunidades.⁴

De la mayor importancia es el hecho de que la gestión de los asentamientos humanos y el desarrollo de las ciudades también son temas enmarcados en el ámbito de protección de los derechos humanos, a partir de su vinculación con los derechos a una vivienda adecuada, a agua potable y a saneamiento.

La Declaración Universal de Derechos Humanos y otros instrumentos internacionales ratificados por la mayoría de estados miembros de la ONU, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, amparan dichos derechos.⁵

En consecuencia, desde la óptica de los derechos humanos, todo proceso de urbanización debería respetar los principios de igualdad y no discriminación, inclusión y participación, la rendición de cuentas y el estado de derecho.

Al mismo tiempo, la ciudad, como resultado de este proceso, debería cumplir con estándares de derechos humanos, tales como vivienda adecuada, acceso a agua y saneamiento, servicios sanitarios y educativos, trabajo, participación ciudadana en las decisiones de la ciudad, entre otros.

En este contexto, la urbanización planificada desde una premisa de sostenibilidad y derechos humanos puede ser la clave para una nueva era de bienestar, eficiencia de recursos y desarrollo económico.

Con ese propósito, la Asamblea General de la ONU adoptó la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, un plan de acción global a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que aspira también a fortalecer la paz y el acceso a la justicia en el mundo.⁶

Reconociendo que el mayor problema mundial actual es la pobreza, y que mientras exista no puede haber desarrollo sostenible, los países miembros –México entre ellos– se plantearon 17 objetivos comunes, que abarcan los campos económico, social y ambiental.

Se destaca aquí, por su pertinencia, el objetivo número 11: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

A fin de alcanzar este objetivo para el año 2030, los países miembros se proponen, entre otras metas, las siguientes:

- Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, a sistemas de transporte accesibles, incluyentes y seguros.
- A aumentar la urbanización inclusiva y sostenible.
- A reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades.
- Y a aumentar el número de ciudades y asentamientos humanos que promuevan la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación y adaptación al cambio climático y la resiliencia ante los desastres.⁷

Ahora bien, en el contexto nacional, por décadas, en México ha existido una constante migración del campo a las ciudades. Hacia 1950, alrededor de 43% de la población vivía en localidades urbanas; en 1990, la proporción era de 71%, y en 2012, de alrededor de 75%.⁸

Por su parte, en 2012, el Sistema Urbano Nacional identificaba 384 ciudades de más de 15 mil habitantes en el país, en las cuales habitaban 81.2 millones de personas, cifra equivalente a 72.3 por ciento de la población, lo que confirma que México es un país principalmente urbano.⁹

Esto plantea múltiples y serios desafíos nacionales. Es un imperativo alcanzar una conducción eficiente del desarrollo social y urbano, que evite la expansión desordenada, desarticulada y segregada de las ciudades.¹⁰

Con esa mira, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reserva para la Nación el derecho de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de, entre otras cosas, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.¹¹

Así mismo, establece que la Nación se encargará de “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, entre otros objetivos nacionales.

Nuestra Carta Magna ampara en su artículo primero los derechos humanos reconocidos en ella y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como las garantías para su protección, rigiéndose en todo momento por el principio pro persona, otorgándoles así la más amplia protección.

El mismo artículo establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, y que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo.

Con ese basamento normativo, en el Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018, el gobierno federal plasma su compromiso de proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna (Objetivo 2.5). Así como también a lograr “una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda”. (Estrategia 2.5.3).¹²

Para el mejor cumplimiento de tales objetivos se expidió en noviembre de 2016 la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, entre cuyos objetivos está el de normar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el país con pleno respeto a los derechos humanos, estableciendo la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios en ese propósito.

Otro de sus objetivos es el de propiciar mecanismos de participación ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio, a partir del acceso a información transparente,

completa y oportuna, así como garantizar la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El ordenamiento general define el concepto de asentamiento humano como “el 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”.¹³

Conviene, así mismo, precisar la definición de algunos conceptos básicos que sobre el proceso de urbanización nos ofrece el Sistema Urbano Nacional:

Ciudad: agrupación de personas en un espacio físico continuo, en donde históricamente se han manifestado las realidades sociales, económicas y demográficas. El concepto alude principalmente al componente físico-territorial cuyo perímetro delimita al área urbana.

Sistema Urbano Nacional: es el conjunto de ciudades con 15 mil y más habitantes, relacionadas funcionalmente, de tal manera que cualquier cambio significativo en alguna de ellas repercute en las demás.

Crecimiento urbano: se refiere a la expansión de la superficie de la ciudad, es decir, del área urbana, así como al aumento de su población. El crecimiento de una ciudad también representa una transición productiva, pasando del predominio de la actividad agrícola a los sectores secundario y terciario.

Desarrollo urbano: es el proceso de adecuación y ordenamiento a través del ejercicio de la planeación territorial de los aspectos físicos, económicos y ambientales. Alude a una intervención orientada a la transformación no solo cuantitativa sino también cualitativa de las condiciones de vida de la población, la conservación, uso adecuado de los recursos naturales, así como el mejoramiento en la economía.¹⁴

A lo largo de los últimos años, el gobierno federal ha diseñado e implementado diversos programas nacionales y recursos orientados al ordenamiento y optimización del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos. Entre los más importantes se encuentran:

- Catálogo del Sistema Urbano Nacional, herramienta para la planeación, toma de decisiones y análisis de la dinámica urbana de México. Integra información geo-estadística básica para el conocimiento básico sobre las ciudades del país.
- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (SEMARNAT).
- Programa de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Reubicación de la Población en Zonas de Riesgo (SEDATU).
- Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (SEDATU).
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano (SEDATU).
- Programas Regionales de Desarrollo (SEDATU).
- Programa de Delimitación de Zonas Metropolitanas (CONAPO-INEGI-SEDATU).

MÉXICO EN LA AGENDA 2030 PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

Como actor global, México participó activamente en la definición de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, proponiendo entre otras cosas la adopción de un enfoque multidimensional de la pobreza que considerara no solo el ingreso de las personas, sino también su acceso efectivo a otros derechos básicos como los de alimentación, educación, salud, seguridad social y servicios básicos en la vivienda.

Para el monitoreo del cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sustentable, se instaló el Consejo Nacional de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, así como el Grupo de Trabajo del Senado de la República sobre la Agenda 2030.¹⁵

Remitiéndonos al contexto del estado de Sonora, tenemos que, en 1990, el 79% de la población del estado vivía en localidades de 2 500 y más habitantes. En 2015, ese porcentaje fue de 87.4%, para una población de 2 millones 932 mil 821 habitantes, según datos publicados por el INEGI.¹⁶

El porcentaje de población que vive en pobreza extrema en el estado es de 3.3%, en tanto que el de población en situación de pobreza moderada es de 26.1%.¹⁷

En lo referente al tema de vivienda, los resultados de la Encuesta Intercensal 2015 revelan que en Sonora había, para ese año, 812 567 viviendas particulares, 89% de las cuales contaban con servicio de agua potable, 98% contaban con servicio de energía eléctrica y 87.3% contaban con servicio de drenaje conectado a la red pública.¹⁸

En ese mismo contexto, para diciembre de 2015 en nuestro estado había 865 localidades que contaban con red de distribución de agua entubada, y 229 localidades que contaban con red de drenaje y alcantarillado.¹⁹

Volviendo la vista al marco normativo general local, la Constitución Política del Estado de Sonora, haciendo eco del ordenamiento constitucional general, ampara en su artículo primero los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano es parte, así como las garantías para su protección.²⁰

De igual manera, en lo que toca a la materia de este documento, nuestra Constitución local reconoce y garantiza para toda persona el derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar; el derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible, así como la igualdad de oportunidades de acceso de sus habitantes a las nuevas tecnologías, con el fin de fortalecer el desarrollo cultural, económico, social y político del estado.

Por su parte, el Plan Estatal de Desarrollo 2016 – 2021, en plena alineación con el Plan Nacional de Desarrollo, establece en su declaración de principios que el gobierno estatal actuará con “la firme convicción de respetar, proteger y preservar el medio ambiente y el patrimonio histórico y cultural de nuestro estado, privilegiando la responsabilidad social, el orden en el desarrollo urbano, la obra verde, la arquitectura sostenible, el uso de energías alternativas, la reducción, la reutilización y el reciclaje”.²¹

En el mismo documento, el Ejecutivo estatal establece un marco de actuación en el que el desarrollo se caracterizará por la igualdad de oportunidades y el acceso a servicios básicos de infraestructura social en todos los rincones del estado, con programas específicos para atender las necesidades de los grupos más vulnerables, superar la pobreza y eliminar la discriminación.

De la misma forma, en su Eje Estratégico 2: “Sonora y ciudades con calidad de vida”, asume al gobierno estatal como generador de la infraestructura para la calidad de vida y la competitividad sostenible y sustentable.

Al respecto, en su análisis de la situación estatal en materia de infraestructura urbana, el Plan reconoce que la entidad fortalecerá sus ventajas competitivas en la medida en que sus centros de población incrementen su propia competitividad y su infraestructura urbana, y que progresar en esas áreas mejorará la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas y de las regiones rurales.

Ello implica trabajar en asegurar una planificación urbana moderna y sustentable, abasto eficiente de agua potable, drenaje y electricidad, escuelas y hospitales dignos, transporte público, vialidades eficientes y lugares de esparcimiento, entre otros servicios.

En el mismo ejercicio de análisis, a partir del crecimiento demográfico de la entidad, el documento previene sobre “condiciones urbanas caóticas si no se plantea, desde ya, un reordenamiento territorial y urbano que prevea las necesidades que deben atenderse a fin de garantizar una vida digna en las ciudades”.

En ese contexto, señala, por ejemplo, al transporte urbano como una de las áreas más sensibles, dado el insuficiente número de unidades, las deficiencias en la atención al usuario, la seguridad y limpieza de las unidades y la necesidad de un sistema de pago más accesible y transparente.

Desde la misma óptica general, el Plan Estatal plantea que el ordenamiento urbano debe incluir entre sus objetivos la superación de la precariedad vial que prevalece en las ciudades, donde una de cada tres vialidades sobre las que circula el transporte público no están pavimentadas, situación que se agrava en ciudades como Nogales y Guaymas, cuya topografía es más accidentada.

Algo similar se detecta en la situación de la vivienda: en el documento se estima que en el estado de Sonora existe un déficit de alrededor de 110 mil viviendas para igual número de familias o unidades domésticas que no tienen una casa para habitarla y alcanzar su independencia.

Delineando sus objetivos generales, en este escenario el Plan Estatal de Desarrollo 2016 – 2021 se impone, entre otros, el reto de consolidar el Sistema de Planeación Estatal del Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano.

Entre las estrategias para alcanzar este objetivo, está la de impulsar la elaboración y/o actualización de los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial a partir de la interacción y retroalimentación entre las instituciones y la sociedad.

Para ello, se realizarán acciones tendientes a la consolidación de un marco jurídico adecuado, que fomente una política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano ordenada y congruente.

También, acciones para consolidar una política de protección civil a través de una adecuada normatividad en los instrumentos que regulan los asentamientos humanos.

Ahora bien, nuestra entidad cuenta actualmente con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, emitida en septiembre de 2006, y cuyo objeto es regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, así como organizar el sistema de centros de población y asegurar la dotación suficiente de infraestructura y equipamiento en la entidad.

Su objeto también es coordinar acciones entre el gobierno estatal y los ayuntamientos en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano, buscando como fin último mejorar la calidad de vida de la población del estado.²²

Como es de apreciarse, en el estado de Sonora, el ámbito de los asentamientos humanos, de desarrollo urbano y de ordenamiento del territorio es contemplado y abordado por la autoridad estatal con la debida relevancia, lo que se manifiesta en la importancia que se le reserva en el Plan Estatal de Desarrollo y en el ordenamiento local en la materia. Desde su emisión, dicho ordenamiento ha cumplido, sin duda, con su papel normativo principal.

Sin embargo, hoy por hoy, es necesario que consideremos que el artículo Tercero Transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, emitida en noviembre de 2016, obliga a los tres órdenes de gobierno a adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de dicho instrumento, y establece para ello un plazo de un año, contado a partir de su entrada en vigor.²³

El artículo Quinto Transitorio, a su vez, dispone que se formularán o adecuarán los planes y programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a 100 mil habitantes, así como los planes nacionales, estatales y metropolitanos, incluyendo los nuevos instrumentos de gestión a que alude dicha Ley General, primordialmente los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en su Título Décimo Primero.

Además, el artículo Sexto Transitorio de la comentada Ley General dispone un plazo de seis meses para que los gobiernos locales y municipales convoquen a las sesiones de instalación de los Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Por último, el artículo Décimo Segundo Transitorio otorga a su vez un plazo de un año – contado a partir de su entrada en vigor– para que las legislaturas locales adecuen sus códigos penales para 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, de conformidad con los artículos 10, fracción XII y 129 de la Ley General.

A lo anterior se suma que, en virtud de que las ciudades y los centros de población, en su calidad de conglomerados humanos en constante crecimiento, son entidades vivas en permanente evolución, resulta obligado mantener un marco normativo adecuado a las características actuales del crecimiento poblacional y urbano, que atienda su problemática desde una perspectiva de sustentabilidad y derechos humanos.

En ese sentido, la presente iniciativa de proyecto de decreto para expedir la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, hace eco a su vez –por su valiosa aportación técnica– de algunos elementos de la exposición de motivos de la iniciativa para expedir, en noviembre de 2016, la Ley General en la materia.

Es de destacarse que la construcción y actualización de la legislación federal en materia de asentamientos humanos fue fruto de un trabajo de estudio y análisis desarrollado por distintas instituciones y grupos de investigación durante las últimas tres legislaturas federales, y culminó en 2016 con la Ley General mencionada, después de amplios procesos de consulta con la sociedad.

Se parte de la premisa de que el actual modelo urbano en México es incapaz de anticiparse al crecimiento de las ciudades y permitir un crecimiento compacto, ordenado e incluyente.

Este modelo urbano, y las políticas públicas, no han sido eficaces en la forma de interconectar a las personas en la ciudad. Primero, porque se aleja a las personas de sus centros de trabajo, escuelas y servicios de todo tipo; segundo, porque se prioriza la movilidad en automóvil, sin considerar otras opciones de movilidad, como el transporte público, la bicicleta y la peatonal.

Si no actuamos a tiempo y con firmeza, en los próximos años las ciudades seguirán creciendo de manera horizontal y desordenada, convirtiéndose en ciudades más dispersas y excluyentes; ciudades que privilegian el uso del automóvil, en lugar de ciudades incluyentes que beneficien a todos sus habitantes.

Siguiendo ese orden de ideas, tenemos como Legislatura mucha tarea por hacer. La presente iniciativa aspira no solo a armonizar el marco normativo local con el federal en la materia, sino también sentar las bases para un nuevo modelo de gestión urbana que, atendiendo a las

características generales del contexto estatal, nos permita abordar con mejores posibilidades de éxito los muchos desafíos que ya plantea el desarrollo sustentable de las ciudades sonorenses.

Los organismos globales nos advierten que en los temas de urbanización y desarrollo sostenible –como en la mayoría de temas de gobernanza– no existe una receta única ni mágica para mejorar las cosas y alcanzar las metas de sostenibilidad.

Pero es un hecho que un marco normativo actual y adecuado permite a los gobiernos locales aprovechar de mejor manera los distintos instrumentos técnicos y programáticos disponibles, para rediseñar la forma en que se planifican, se construyen y se gestionan los espacios urbanos. La tendencia mundial nos indica que esto ya no es una opción, sino una imperiosa necesidad.

Las y los diputados que impulsamos la presente iniciativa proponemos a nuestras compañeras y compañeros de esta Sexagésima Primera Legislatura, que con su aprobación avancemos juntos hacia la consolidación de un marco normativo que fortalezca ése vínculo entre el desarrollo urbano y el crecimiento económico de nuestro estado, que contribuya a una mayor sostenibilidad ambiental y a un mayor bienestar social a través de un mejor acceso a los servicios.

Sonora y los sonorenses del presente y del mañana así lo merecen.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo que establece el artículo 52 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente proyecto de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, la cual consta de Catorce Títulos.

El título primero contiene las disposiciones generales de la ley, conteniendo dicho título a su vez, tres capítulos, el primero enmarcando el objeto de dicha ley; el segundo, conteniendo los principios de la misma y; el tercero, las causas de utilidad pública.

El segundo título denominado “De la concurrencia entre Órganos de Gobierno, Coordinación y Concertación”, contiene cuatro capítulos, el primero establece la concurrencia; el segundo, las atribuciones del Gobierno del Estado; el tercero lo concerniente las atribuciones de los Municipios; y el cuarto de la Coordinación y Concertación.

El título tercero denominado “Órganos Deliberativos y Auxiliares”, contiene un único capítulo que compete a los Consejos Estatales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Respecto del título cuarto, denominado “Sistema Estatal de Planeación Territorial”, contiene nueve capítulos; el primero de ellos contiene lo relativo al Sistema Estatal de Planeación Territorial; el capítulo segundo es lo relativo a la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial; el capítulo tercero contiene el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el cuarto, contiene los Programas Metropolitanos y de Zonas Conurbadas; el capítulo quinto comprende la gobernanza metropolitana; el capítulo sexto contiene lo relativo a los Programas Municipales de Desarrollo Urbano; el capítulo séptimo contiene lo relativo a los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población; el capítulo octavo contiene lo relativo a los Programas de Planeación Simplificada y, finalmente el capítulo noveno contiene lo relativo a los Programas Parciales, Sectoriales y Específicos.

El título quinto denominado “De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población”, el cual contiene cinco capítulos; el primero de ellos es lo relativo a las regulaciones de la propiedad en los centros de población; el segundo contiene lo relacionado a las autorizaciones, licencias y permisos; el tercero, a los desarrollos inmobiliarios, el cuarto se refiere a las subdivisiones y fusiones y el quinto a los condominios.

El título sexto, denominado “Resiliencia Urbana”, contiene un capítulo único, denominado De la Resiliencia Urbana, Prevención y Reducción de Riesgos en los Asentamientos Humanos.

El título séptimo, denominado “De la Movilidad” también contiene un capítulo único denominado de igual forma que el título que nos ocupa.

Respecto del título octavo, denominado “Del Espacio Público”, éste contiene un único capítulo denominado de igual forma que el título que nos ocupa.

El título noveno, denominado “Gestión e Instrumentos de Suelo para el Desarrollo Urbano”, contiene seis capítulos, de los cuales el primero se denomina De las Reservas Territoriales; el segundo, contiene lo relacionado a las regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario; el capítulo tercero contiene lo relativo a la regularización de la tenencia de la tierra; el capítulo cuarto contiene lo relativo al derecho de preferencia; el capítulo quinto contiene lo relativo a los polígonos de desarrollo y construcción prioritarios; y el capítulo sexto lo relativo al reagrupamiento parcelario.

El título décimo, denominado “Instrumentos para el Financiamiento del Desarrollo Urbano” contiene a su vez dos capítulos; el primero contiene lo relativo a las Disposiciones Generales del título en cuestión y el segundo lo relativo al Fideicomiso de Suelo.

El título décimo primero, denominado “Instrumentos de Participación Democrática y Transparencia”; contiene cinco capítulos; el primero relativo a la participación ciudadana y social; el segundo contiene lo relacionado a la información pública, transparencia y rendición de cuentas; el tercero, lo relativo al desarrollo institucional; el cuarto al Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y; el quinto, lo relativo a los observatorios ciudadanos.

El título décimo segundo, denominado “De la Verificación, Vigilancia y Medidas de Seguridad”, contiene a su vez dos capítulos, el primero de ellos se refiere a la Verificación y Vigilancia; y el segundo a las Medidas de Seguridad.

El título décimo tercero, denominado “De las Infracciones, Sanciones y del Recurso de Inconformidad”, contiene tres capítulos, el primero de ellos se refiere a las infracciones, el segundo a las sanciones; y, el tercero al recurso de inconformidad.

Por último, el título décimo cuarto denominado “De la Denuncia Ciudadana, Responsabilidades y Procuradurías”, contiene tres capítulos, de los cuales el primero se refiere a la denuncia ciudadana, el segundo a las responsabilidades y nulidades y el tercero a las procuradurías estatales y municipales.”

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las Leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas

determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- El desarrollo urbano debe entenderse como el proceso de planeación regulación de la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población en el país y por ordenamiento territorial, las políticas públicas que tienen por objeto la ocupación y la utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

La importancia de regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano estriba en el hecho de que a través de ordenar los centros poblacionales se satisfacen necesidades de viviendas y se potencializa a las ciudades para atraer inversiones, lo cual, sin duda alguna, genera bienestar entre sus habitantes, así como, eficiencia en la prestación de servicios públicos y la construcción de ciudades sostenibles, en donde se disminuya la contaminación, generando un medio ambiente sano para todos. De ahí la importancia de tener un marco jurídico en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que atienda a las necesidades actuales de la población sonorense.

Actualmente el marco regulatorio en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, lo encontramos en la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito federal, y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, en lo local.

El primero de los ordenamientos tiene por objeto entre otros, 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; mientras que, el segundo de los ordenamientos, tiene por objeto regular en el ámbito local, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, organizar el sistema de los centros de población en la Entidad y asegurar la dotación suficiente de infraestructura y equipamiento, así como la coordinación de acciones entre el Estado y los ayuntamientos en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano.

Sin embargo, la normatividad federal y la local no son acordes entre sí, principalmente, porque la primera de ellas tiene poco más de un año de vigencia y atiende a las necesidades que actualmente exige una sociedad mexicana cada vez más informada e integrada al contexto internacional, sobre todo, en materia de derechos humanos; lo cual no es del todo congruente en el norma jurídica local, cuya entrada en vigor data desde el año 2006.

Ante esa amplia temporalidad de vigencias, de poco más de una década entre una y otra, no es de extrañar que la ley local no atienda a cabalidad las disposiciones que marca la normatividad general, pero si nos obliga a abordar el tema de manera inmediata y urgente, no solamente porque así nos lo ordena la ley general en su articulado transitorio, sino porque el amplio desfase entre el esfera jurídica local y federal, no beneficia a la sociedad sonorense y genera rezagos en la materia que puede traer efectos adversos en materia de desarrollo urbano y de derechos humanos, como lo plantea la iniciativa; pero además, puede llegar a inhibir inversiones en territorio sonorense, por no contar con las herramientas normativas que proporciona la nueva ley.

Para lograr congruencia con la Ley General y alcanzar el máximo beneficio para nuestro Estado en esta materia, la iniciativa sometida al análisis de esta Comisión Dictaminadora, propone la creación de una nueva Ley que:

- ✓ Retoma las disposiciones que actualmente funcionan en la normatividad vigente.
- ✓ Amplía sustancialmente su objeto y su catálogo de conceptos, con miras a contemplar una mayor preponderancia a la protección de los derechos humanos.
- ✓ Se rige bajo principios que garantizan un desarrollo urbano supeditado al desarrollo social y humano.
- ✓ Proporciona herramientas normativas más adecuadas que permiten una mejor coordinación entre los tres niveles de gobierno.
- ✓ Crea nuevas figuras jurídicas que abren mayores espacios a la participación ciudadana.
- ✓ Ofrece un nuevo y más completo Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano para lograr un desarrollo equilibrado, sustentable y sostenido a los centros de población en la Entidad, con base en una Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial conforme a los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
- ✓ Establece procedimientos más completos y dinámicos para el aprovechamiento del territorio, pero, a la vez, más protectores de los derechos humanos.
- ✓ Es congruente con la Ley de Propiedad en Condominio, aprobada recientemente.
- ✓ Incluye estrategias de Resiliencia Urbana, entendida como la capacidad de resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse, en un corto plazo, de los efectos de un desastre y tomar medidas para una mejor protección futura y reducir los riesgos.
- ✓ Fortalece las políticas públicas en materia de movilidad de las personas.
- ✓ Prioriza la creación, recuperación, mantenimiento y defensa de los espacios públicos.
- ✓ Dispone procedimientos para el cumplimiento de la Ley, que otorgan con mayor certeza jurídica.

En esas condiciones, los diputados que integramos esta Comisión de Desarrollo Urbano, aprobamos la iniciativa que es materia del presente dictamen y recomendamos su aprobación al Pleno de esta Soberanía, toda vez que, con su entrada en vigor, contaremos con un marco jurídico en la materia, respetuoso de los límites que nos marca la normatividad federal, pero, sobre todo, que privilegie la protección de los derechos humanos, ante un desarrollo urbano cada vez más dinámico y exigente.

En consecuencia, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del pleno el siguiente proyecto de:

NÚMERO 283

LEY

DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SONORA.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero Objeto de la ley.

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en el Estado de Sonora.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I.- Establecer los mecanismos para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II.- Establecer las normas, criterios e instrumentos de gestión conforme a las cuales se procederá a la regulación del proceso de desarrollo urbano y a la ordenación del territorio, control y fomento del suelo, en los municipios del Estado de Sonora;

III.- Establecer la concurrencia entre el Estado y los municipios para la planeación, ordenación, desarrollo urbano y regulación de los asentamientos humanos en el estado de Sonora;

IV.- Establecer la vinculación del ordenamiento territorial de los asentamientos y el desarrollo urbano con el bienestar de la población y la adecuada planeación del territorio;

V.- Establecer las bases generales conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación de la política pública en materia de ordenación del territorio y desarrollo urbano;

VI.- Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto regional, urbano y prevención de riesgos, de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio, así como las que garanticen la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los Asentamientos Humanos; y

VII.- Establecer los lineamientos generales a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias y permisos, relacionados con las acciones urbanísticas.

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I.- Acción Urbanística: actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, desarrollos inmobiliarios, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II.- Área Urbanizable: territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

III.- Área Urbanizada: territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV.- Área Verde: parques, plazas, corredores verdes o andadores peatonales, con funciones ambientales, recreativas, culturales y paisajísticas;

V.- Asentamiento Humano: el 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;

VI.- Unidad Territorial: barrio o zona con identidad y características propias que integra actividades habitacionales, recreativas y económicas, comprendida en una distancia caminable de 5 minutos o menos desde su centro;

VII.- Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión;

VIII.- Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

IX.- Conservación: acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

X.- Consolidación: Acción Urbanística cuya finalidad es aprovechar la superficie de suelo baldío dentro de la mancha urbana;

XI.- Crecimiento: acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población;

XII.- Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;

XIII.- Desarrollo Inmobiliario: la división de un predio en manzanas que requiera el trazo y construcción de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XIV.- Desarrollo Urbano: proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento;

XV.- Desarrollo Metropolitano: proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que por su población, extensión y complejidad obliga a la participación en forma coordinada de los tres órdenes de gobierno de acuerdo con sus atribuciones;

XVI.- Desarrollo Regional: 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;

XVII.- Destinos: los fines públicos para los que se tenga previsto dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

XVIII.- Dictamen de Congruencia: Instrumento legal emitido por la Secretaría en donde se establecerá la congruencia de los programas municipales de desarrollo urbano y los de centros de población con el Programa Estatal y los proyectos de impacto regional aplicables en la zona;

XIX.- Dictamen de Impacto Regional: instrumento legal emitido por la Secretaría en donde se establece el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre zonas habitadas, o bien, que por sus características provocará la creación de nueva infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional. El dictamen se emitirá a fin de prevenir y mitigar, en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble;

XX.- Equipamiento Urbano: conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XXI.- Espacio Público: áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;

XXII.- Espacio Edificable: suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXIII.- Fundación: la acción de establecer un nuevo asentamiento humano;

XXIV.- Gestión Integral de Riesgos: el conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XXV.- Infraestructura: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XXVI.- Largo plazo: periodo de tiempo que no podrá ser menor a 20 años. Acomodar alfabeto;

XXVII.- Ley: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;

XXVIII.- Ley General: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XXIX.- Mediano plazo: periodo de tiempo que no podrá exceder de 10 años;

XXX.- Mejoramiento: la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

XXXI.- Movilidad: capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal y la sustentabilidad;

XXXII.- Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

XXXII BIS.- Pasos de Fauna: estructuras transversales a una vía con el objetivo de habilitar el paso seguro de fauna a los hábitats fragmentados por la construcción de infraestructura de transporte. Su funcionamiento puede estar restringido al desplazamiento de fauna o pueden compartir uso para otros propósitos como: drenaje, restitución de caminos, vías fluviales y vías pecuarias. Este tipo de pasos pueden ser superiores o inferiores a la vía;

XXXIII.- Patrimonio Natural y Cultural: sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

XXXIV.- Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la Fundación de un centro de población;

XXXV.- Reducción de Riesgo de desastres: los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población y la propiedad, y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente;

XXXVI.- Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XXXVII.- Resiliencia: es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

XXXVIII.- Secretaría: la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano;

XXXIX.- Servicios Urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XL.- Sistemas Urbano-Rurales: unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

XLI.- Usos del suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

XLII.- Zona Conurbada: cuando dos o más centros de población situados en territorio de dos o más municipios del estado formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica;

XLIII.- Zona Metropolitana: centros de población o conurbaciones que por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal;

XLIV.- Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos; así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

XLV.- Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población y que definirá la traza urbana de largo plazo de las ciudades; y

XLVI.- Zonificación Secundaria: la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

Capítulo Segundo

Principios

Artículo 3.- La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben observarse por los tres órdenes de gobierno con apego a los siguientes principios de política pública:

I.- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

III.- Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, prevaleciendo el interés público en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

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

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

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

VII.- Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos; fomentando el rescate, la creación y mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

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

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

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

Capítulo Tercero

Causas de utilidad pública

Artículo 4.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los programas de desarrollo urbano.

Son causas de utilidad pública, además de las establecidas en la Ley General las siguientes:

I.- El establecimiento de los derechos de vía para la ejecución de obras de infraestructura, prolongación y ampliación de vialidades para la movilidad, mediante las declaratorias correspondientes; y

II.- La atención a situaciones de emergencia, que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Capítulo Primero

Concurrencia

Artículo 5.- Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano serán ejercidas de manera concurrente por el Estado y sus municipios, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.

Capítulo Segundo

Atribuciones del Gobierno del Estado

Artículo 6.- Las atribuciones del gobierno del estado serán ejercidas por el titular del ejecutivo y la Secretaría.

Corresponde al titular del ejecutivo:

I.- Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos en la materia;

II.- Aprobar, publicar y modificar la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas Regionales de ordenamiento territorial y los programas específicos;

III.- Promover, y en su caso proponer al Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, a partir de las propuestas que hagan la Secretaría o los municipios;

IV.- Coordinar sus acciones con la federación, otras entidades federativas o sus municipios, según corresponda, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

V.- Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, atendiendo a los principios de la Ley General y a lo establecido en las leyes en la materia;

VI.- Convenir con las autoridades municipales que lo soliciten, la transferencia de facultades en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

VII.- Conducir y evaluar las políticas en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural y la movilidad;

VIII.- Reglamentar las disposiciones de la presente Ley para su observancia;

IX.- Ejercer el derecho de preferencia a favor del Estado, de acuerdo con lo establecido en esta Ley y demás disposiciones aplicables; y

X.- Las demás atribuciones que le señale la Ley General, esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Corresponde a la Secretaría:

I.- Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial;

II.- Formular y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas regionales de ordenamiento territorial y los programas específicos, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

III.- Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de centros de población, incluyendo los de zonas conurbadas o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal;

IV.- Inscribir en el registro público de la propiedad a petición de parte, los programas municipales en materia de desarrollo urbano, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios cuando estos tengan congruencia y estén ajustados a los instrumentos de planeación estatal, en un plazo de 10 días hábiles;

V.- Participar de manera coordinada con las autoridades federales y municipales en la constitución y administración de reservas territoriales, dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, en la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los programas de desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio natural y cultural;

VI.- Intervenir de manera coordinada con los municipios en el establecimiento de medidas preventivas y de control de los asentamientos humanos irregulares, así como en su solución, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de desarrollo urbano, de zonas conurbadas y zonas metropolitanas;

VII.- Promover proyectos territoriales de inversión que permitan contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación de las inversiones públicas para la consolidación y el crecimiento urbano;

VIII.- Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y zonas conurbadas, en los términos previstos en esta Ley, la Ley General y las demás leyes de la entidad que corresponda;

IX.- Participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de la Ley General;

X.- Coordinarse con la federación, otras entidades federativas o sus municipios, en la formulación y ejecución de sus acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, incluyendo las relativas a la movilidad;

XI.- Evaluar y dar seguimiento al impacto regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de dos o más municipios de la Entidad;

XII.- Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten en la planeación y administración del desarrollo urbano;

XIII.- Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas de su competencia y de los programas estatales de desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, conforme a lo que prevean la Ley General de Responsabilidades Administrativas y la Ley Estatal de Responsabilidades, así como dar vista a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones;

XIV.- Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, desarrollo regional y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad;

XV.- Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, movilidad y conservación del patrimonio natural y cultural;

XVI.- Coordinar con los municipios la formulación y ejecución conjunta de acciones para prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo, en los términos de la legislación aplicable;

XVII.- Atender las consultas que realicen los municipios sobre la congruencia, coordinación y ajuste de sus programas municipales en materia de desarrollo urbano; y

XVIII.- Las demás atribuciones que le señale la Ley General, esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo Segundo

De las atribuciones de los municipios

Artículo 7.- Corresponde a los municipios:

I.- Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano y los de centros de población; así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo que se encuentren dentro del municipio;

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

IV.- Diseñar, implementar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable, de conformidad con los programas de desarrollo urbano;

V.- Llevar a cabo la administración del suelo y la creación de reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos e inversiones que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

VI.- Establecer conforme a los lineamientos y normas aplicables, los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo y zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables; así como elaborar las guías de resiliencia urbana que permitan la identificación de riesgos en caso de contingencias;

VII.- Formular y ejecutar acciones específicas de diseño, ubicación, financiamiento, recuperación, mantenimiento, promoción y protección a los espacios públicos;

VIII.- Establecer los mecanismos para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de los asentamientos ubicados en zonas de riesgo o afectadas por desastres;

IX.- Proponer proyectos de aprovechamiento y equipamiento a los bienes de dominio público, que favorezcan la imagen urbana y permitan la integración, sustentabilidad, desarrollo humano y la cohesión social;

X.- Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y zonas conurbadas, en los términos de la Ley General y esta legislación;

XI.- Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer los procesos de planeación urbana y servicios comunes;

XII.- Celebrar con la federación, el gobierno del estado, con otros municipios o con los particulares, convenios, acuerdos de coordinación y concertación e inversiones que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y los demás que de estos se deriven;

XIII.- Consultar ante la Secretaría la congruencia de los programas de desarrollo urbano de los centros de población, con los programas de ordenamiento territorial;

XIV.- Solicitar la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, o en su caso, su publicación en la gaceta municipal;

XV.- Solicitar a la Secretaría la inscripción de los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

XVI.- Solicitar a la Secretaría la incorporación de los programas de desarrollo urbano y sus modificaciones en el sistema nacional de información territorial y urbano;

XVII.- Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas de desarrollo urbano;

XVIII.- Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen, de conformidad con la normatividad aplicable;

XIX.- Participar en la formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los programas regionales de ordenamiento territorial;

XX.- Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar su resiliencia ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XXI.- Promover y ejecutar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXII.- Programar el financiamiento, la ejecución de acciones y obras para la prestación de servicios urbanos;

XXIII.- Participar en la elaboración del Programa Estatal de Transporte, en su ámbito territorial;

XXIV.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas con estricto apego a la normatividad aplicable, a los programas de desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;

XXV.- Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, reotificaciones y desarrollos inmobiliarios, observando las disposiciones legales y reglamentarias establecidas;

XXVI.- Cumplir con lo establecido en los programas de desarrollo urbano de sus centros de población y la normatividad de la materia, en todos los actos de autoridad que emita conforme a su competencia;

XXVII.- Autorizar la regularización territorial urbanística de predios urbanizables, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano de los centros de población;

XXVIII.- Autorizar bancos para la extracción y disposición final de materiales de la construcción, en términos de las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento;

XXIX.- Ejercer las acciones de verificación y vigilancia en el ámbito de su competencia;

XXX.- Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones legales en la materia de su competencia, reglamentos, normas o programas de desarrollo urbano, reservas, usos del suelo, destinos de áreas, predios y demás disposiciones que de ellas se deriven; así como dar vista a las autoridades penales competentes, tratándose de delitos;

XXXI.- Denunciar ante los órganos de control y evaluación gubernamental a los servidores públicos que no cumplen con las disposiciones legales establecidas en la Ley, en sus reglamentos y en los programas de desarrollo urbano; y

XXXII.- Las demás que les señalen otras disposiciones legales aplicables.

Capítulo Tercero

Coordinación y concertación

Artículo 8.- El Ejecutivo, a través de su titular, podrá suscribir convenios de coordinación con los gobiernos municipales, con el propósito de asumir el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano les corresponden a los municipios, o bien para que éstos asuman las funciones o servicios que le corresponden al Ejecutivo.

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

Capítulo Único

Consejos estatal y municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano

Artículo 9.- Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el gobierno estatal y los municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I.- El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

II.- Las Comisiones Metropolitanas y de Conurbaciones, y los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano.

III.- Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de ser necesario.

Corresponderá al gobierno estatal, a través de la Secretaría, y a las autoridades municipales, la creación y apoyo en la operación de tales consejos y comisiones, en sus respectivos ámbitos territoriales.

Artículo 10.- Los reglamentos internos, tanto del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano y del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, definirán el número de sus miembros, con perspectiva de género. Dichos consejos estarán formados por representantes del sector social y gubernamental, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano. Los miembros de los Consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Artículo 11.- El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano y el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la esfera de sus respectivas competencias y ámbito territorial, tendrá las funciones establecidas en la Ley General.

TÍTULO CUARTO

SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Capítulo Primero

Sistema Estatal de Planeación Territorial

Artículo 12.- El Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y del Desarrollo Urbano es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que formulan las autoridades estatales y municipales, con la participación de la sociedad, con el objeto de conducir hacia un desarrollo equilibrado, sustentable y sostenido a los centros de población en la entidad.

Artículo 13.- La planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y de los centros de población estará a cargo, de manera concurrente de la federación, el Estado y sus municipios, de acuerdo con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General y esta Ley; sujetándose a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I.- La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;
- II.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- III.- Los programas regionales de ordenamiento territorial;
- IV.- Los programas de zonas metropolitanas y de zonas conurbadas;
- V.- Los programas municipales de desarrollo urbano;
- VI.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población;
- VII.- Los programas de planeación simplificada; y
- VIII.- Los programas derivados de los señalados en las fracciones anteriores, tales como parciales, sectoriales, específicos y de servicios rurales.

Los programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de la Ley General y, en su caso, por esta Ley y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio y deberán incorporarse al Sistema de Información Territorial y Urbano.

El Estado y los municipios podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí y contar con los dictámenes de validación emitidos por los municipios a través de los órganos competentes y de congruencia emitidos por la Secretaría.

Artículo 14.- Los programas de desarrollo urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, así como las medidas y criterios en materia de resiliencia previstos en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

Artículo 15.- La participación de los sectores social y privado en la formulación, evaluación y vigilancia de la Estrategia Estatal y los programas señalados en esta Ley, excepto los parciales, sectoriales, específicos y de servicios rurales; la Secretaría y los ayuntamientos se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- La autoridad administrativa estatal o municipal competente formulará el proyecto del programa y dará aviso público del inicio del proceso de consulta, conforme a la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora;

II.- En el aviso a que se refiere la fracción anterior se deberá establecer un plazo no menor a 30 días y el calendario de audiencias públicas, para que los particulares presenten por escrito los

planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa y para que las autoridades den respuesta a cada planteamiento;

III.- Cumplidas las formalidades anteriores, el programa se aprobará y expedirá, según sea el caso, por el titular del ejecutivo o el ayuntamiento correspondiente;

IV.- Una vez aprobados los programas deberá publicarse completo o una versión abreviada del mismo, junto con el acuerdo de aprobación del Ejecutivo del Estado o del ayuntamiento, según corresponda, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado. En ningún caso el plazo entre su aprobación y su publicación será superior a treinta días hábiles;

V.- Los Programas deberán ser facilitados para su consulta y difusión tanto de forma física en sus oficinas, como de forma electrónica a través de los sitios web, en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora;

VI.- Una vez publicados los programas, éstos deberán ser inscritos completos con sus anexos y cartografía en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente, dentro de los quince días siguientes al de su publicación; y

VII.- Una vez aprobados, publicados e inscritos, serán obligatorios para autoridades y particulares, con relación al uso y aprovechamiento de áreas y predios en ellos comprendidos, y a las previsiones propuestas y prioridades que establezcan, en cuanto a su aplicación en el tiempo y en el espacio.

Artículo 16.- Las disposiciones normativas contenidas en los programas serán obligatorias para las autoridades y los particulares. Las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio estatal deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta ley.

Capítulo Segundo

De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial

Artículo 17.- La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial configurará la dimensión territorial del desarrollo del Estado, en el mediano y largo plazo, estableciendo el marco básico de referencia y congruencia con el Plan Nacional y Estatal de Desarrollo, los programas sectoriales y regionales del país y en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y promoverá la utilización racional del territorio y el desarrollo equilibrado del Estado.

La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial deberá:

I.- Identificar los sistemas urbano-rurales y la regionalización, mismos que estructuran funcionalmente al Estado; asimismo, orientará la delimitación y caracterización de las zonas conurbadas o metropolitanas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales;

II.- Plantear medidas para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

III.- Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, equipamientos e instalaciones fundamentales para el desarrollo de las localidades, ciudades, regiones y el Estado;

IV.- Plantear los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación; y

V.- Incluir los programas regionales de ordenamiento territorial, que serán la expresión territorial de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial.

Artículo 18.- Los programas regionales de ordenamiento territorial deberán incluir los siguientes:

- I.- La configuración de un sistema de centros de población;
- II.- La conformación de ejes de desarrollo;
- III.- El aprovechamiento de áreas para promover su desarrollo integral;
- IV.- La definición y promoción de los siguientes elementos:
 - a).- La red de caminos y carreteras que integran territorialmente a la región;
 - b).- Las instalaciones requeridas para los medios de comunicación terrestre, aérea y marítima, así como el establecimiento de zonas de restricción;
 - c).- Las zonas naturales de valor ecológico y paisajístico, así como la de protección de los acuíferos;
 - d).- La elaboración de proyectos y construcción de pasos de fauna sobre carreteras que integran la región;
- V.- El establecimiento de las siguientes políticas:
 - a).- De impulso a los medios de comunicación y transporte;
 - b).- De dotación de servicios para los centros de población;
 - c).- De promoción turística y recreativa;
 - d).- De promoción económica y comercial;
 - e).- De atención al rezago social;
 - f).- De protección y mejoramiento del ambiente y del patrimonio histórico y cultural;
 - g).- De control, consolidación y crecimiento de los centros de población; y
- VI.- Todas aquellas que, en adición a las anteriores, contribuyan a lograr los objetivos la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial.

Artículo 19.- La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial será elaborada por la Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, y tendrá una visión con un horizonte a veinte años. Podrá ser revisada y en su caso actualizada cada seis años o cuando ocurrán cambios profundos que puedan afectar la estructura territorial del Estado y del país.

La Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano estará integrada por los titulares de las Secretarías de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Secretaría de Economía, Secretaría de Hacienda, Comisión Estatal del Agua, Comisión de Fomento al Turismo y organismos públicos que concurran en las actividades relacionadas con el objeto de esta Ley.

Para la elaboración y modificación de la estrategia estatal se seguirá el proceso siguiente:

I.- La Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano convocará a sesiones plenarias, a fin de que sus integrantes de manera conjunta formulen la propuesta de estrategia estatal de ordenamiento territorial;

II.- El proyecto de estrategia estatal de ordenamiento territorial será puesto a consulta pública en un período determinado para recibir sus opiniones; y

III.- Una vez aprobada la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial por parte del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano será enviada una versión abreviada por el Ejecutivo Estatal para su publicación en el Boletín Oficial del Estado de Sonora. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal, así como los ayuntamientos de los municipios del Estado ajustarán sus procesos de planeación a lo establecido en dicha estrategia.

Capítulo Tercero

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 20.- El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener las líneas de acción para conducir las políticas y acciones del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para imprimir unidad y congruencia a las actividades de la administración pública estatal, de las dependencias y entidades coordinadas del sector.

Artículo 21.- La formulación del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberá contener lo establecido en la Ley General, en apego a los contenidos de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y el Plan Estatal de Desarrollo.

Capítulo Cuarto

Programas metropolitanos y de zonas conurbadas

Artículo 22.- Cuando dos o más centros de población situados en dos o más territorios municipales formen una continuidad física y demográfica, o cuando la federación o el Estado declaren un centro de población como estratégico para el desarrollo regional, el Estado y los municipios en el ámbito de sus competencias planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros urbanos con apego a lo dispuesto por la Ley General y esta Ley, y constituirán una zona metropolitana o una zona conurbada interestatal o intermunicipal.

Artículo 23.- El Estado y los municipios deberán convenir la delimitación y constitución de una zona metropolitana o zona conurbada cuando sea procedente el estudio y planeación conjunta de dos o más centros de población, situados en el territorio de municipios vecinos y que por su tendencia económica y urbana deban considerarse como una zona conurbada. Dicho convenio se publicará en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 24.- Las Zonas Metropolitanas o Zonas Conurbadas ubicadas en el territorio de dos o más municipios del Estado, serán reguladas por esta Ley y se coordinarán con las autoridades federales y estatales, atendiendo a los principios, políticas y lineamientos a que se refiere la Ley General.

Los gobiernos Federal, Estatal y Municipales planearán de manera conjunta y coordinada su desarrollo, con la participación efectiva de la sociedad, así como para la más eficaz prestación de los servicios públicos.

Artículo 25.- La Secretaría emitirá los lineamientos a través de los cuales se establecerán los métodos y procedimientos para medir y asegurar que los proyectos y acciones vinculados con políticas, directrices y acciones de interés metropolitano, cumplan con su objetivo de cobertura y guarden congruencia con los distintos niveles y ámbitos de planeación.

Capítulo Quinto

Gobernanza metropolitana

Artículo 26.- La gestión de las zonas metropolitanas o zonas conurbadas se efectuará a través de las instancias siguientes:

I.- Una comisión de ordenamiento metropolitano o de conurbación, según se trate, que se integrará por la federación, el gobierno del estado y los municipios que corresponda, quienes participarán en el ámbito de su competencia para cumplir con los objetivos y principios a que se refiere la Ley General y esta Ley. Tendrán como atribuciones coordinar la formulación y aprobación de los programas metropolitanos, así como su gestión, evaluación y cumplimiento. Esta comisión podrá contar con subcomisiones o consejos integrados por igual número de representantes de los tres órdenes de gobierno;

II.- Un consejo consultivo de desarrollo metropolitano que promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas;

Dicho Consejo se integrará con perspectiva de género por representantes de los tres órdenes de gobierno y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia, este último sector deberá conformar mayoría en el consejo. Sus integrantes elegirán a quien los presida. Para la integración y funcionamiento, de la comisión de ordenamiento metropolitano y el consejo consultivo de desarrollo metropolitano, la Secretaría emitirá su reglamento interior, observando lo señalado por esta Ley y la Ley General;

III.- Una instancia de carácter técnico a cargo del gobierno del estado y municipios. Los instrumentos jurídicos, para su integración y funcionamiento, y su reglamento interior serán responsabilidad del gobierno del estado y estarán sujetos a lo señalado por esta Ley y la Ley General;

IV.- Las instancias o agencias de desarrollo que permitan la prestación de infraestructuras y servicios públicos comunes; y

V.- Los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones metropolitanas, contemplando entre otros, el fondo metropolitano, que se deberán administrar a través de un fideicomiso de administración e inversión para cada una de las zonas metropolitanas.

Artículo 27.- Los programas de las zonas metropolitanas o de zonas conurbadas, deberán contener:

- I.- Congruencia con las estrategias nacional y estatal de ordenamiento territorial;
- II.- Un diagnóstico integral que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo, sin que este último sea menor a 20 años;

III.- Estrategias y proyectos para el desarrollo integral de la zona metropolitana o zona conurbada, que articulen los distintos ordenamientos, planes o programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan en su territorio;

IV.- La delimitación de los centros de población con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a largo plazo, que se justifiquen con estimaciones técnicas del crecimiento;

V.- Las prioridades y estrategias para la ocupación de suelo urbano vacante, la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva;

VI.- Las acciones integrales de movilidad, incluyendo la traza de vialidades primarias, las normas de conectividad y diseño vial; los medios de transporte público masivo, los sistemas no motorizados y aquellos de bajo impacto ambiental, así como su relación funcional con las acciones urbanísticas;

VII.- Las políticas e instrumentos para la reestructuración, localización, mejoramiento de la infraestructura y los equipamientos del ámbito metropolitano;

VIII.- Las acciones y las previsiones de inversión para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que sean comunes a los centros de población de la zona conurbada;

IX.- Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;

X.- Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;

XI.- Las estrategias para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana y del patrimonio natural y cultural;

XII.- Las medidas de seguridad, prevención del riesgo y resiliencia, incluyendo la identificación de las zonas de alto riesgo y las de valor ambiental no urbanizable; y

XIII.- Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la zona metropolitana o zona conurbada.

Adicionalmente, los municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, objetivos y estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta Ley.

Artículo 28.- Una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas o de las zonas conurbadas, los municipios, en el ámbito de su jurisdicción, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus programas de desarrollo urbano de centros de población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o zona conurbada correspondiente.

Artículo 29.- Las zonas metropolitanas con relaciones funcionales económicas y sociales, y con problemas territoriales y ambientales comunes, se coordinarán en las materias de interés metropolitano con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con la Secretaría y demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

La atención y resolución de problemas y necesidades urbanas comunes a centros de población fronterizos con relación a localidades de otros países se sujetarán a los tratados, acuerdos y convenios internacionales en la materia, debiendo el estado y los municipios respectivos participar en dicha atención y resolución.

Capítulo Sexto

De los programas municipales de desarrollo urbano

Artículo 30.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio de cada Municipio.

Artículo 31.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano comprenderá:

I.- El análisis de su congruencia con los programas Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Regional que corresponda;

II.- La situación actual del territorio del Municipio, determinando la problemática en términos sociales, económico y físico espaciales;

III.- La determinación de un modelo territorial municipal a largo plazo y su articulación regional;

IV.- La identificación espacial de:

a).- Los centros de población comprendidos dentro del municipio;

b).- Los sistemas urbano-rurales conformados por dos o más centros de población;

c).- Comunidades rurales de 20 viviendas o más;

V.- El establecimiento de estrategias que incluyan:

a).- Los requerimientos de infraestructura y equipamiento urbano que impacten a dos o más centros de población;

b).- Las medidas para la conservación de los recursos naturales, culturales y la protección ambiental del municipio, fuera de los límites de sus centros de población; y

c).- Las estrategias para la cobertura de servicios regionales entre centros de población y entre sistemas urbano-rurales;

VI.- Los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa;

VII.- Los mecanismos de evaluación y seguimiento;

VIII.- Los lineamientos para la autorización de comunidades rurales, con densidades menores a 5 viviendas por hectárea, fuera de los límites de los centros de población;

IX.- Los lineamientos para la autorización de proyectos de inversión estratégicos, con densidades menores a 5 viviendas por hectárea, fuera de los límites de los centros de población; y

X.- Los demás aspectos que se consideren necesarios para atender los objetivos del programa municipal.

Artículo 32.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano definirá la aptitud territorial del suelo en las categorías siguientes:

I.- Áreas de conservación: Que comprenden las tierras, aguas y vegetación en estado natural que por sus características de valor ambiental, cultural, científico o paisajístico deben ser conservadas como patrimonio ecológico o que comprenden el suelo cuyas características geológicas, hidrológicas, topográficas, resulten altamente riesgosas para el asentamiento humano; y

II.- Áreas productivas: Que comprenden las tierras, aguas y bosques que por sus características las hacen susceptibles de explotación racional o para comunidades rurales.

Capítulo Séptimo

De los programas de desarrollo urbano de centros de población

Artículo 33.- El programa de desarrollo urbano de centros de población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, tendentes a ordenar y regular los centros de población, promover un desarrollo urbano que potencie su actividad económica y proporcione servicios urbanos a todos sus habitantes en un marco de sostenibilidad.

Artículo 34.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población serán aprobados, ejecutados, evaluados y modificados por los municipios, con las formalidades previstas en la Ley General, esta ley y los reglamentos municipales; debiendo ser congruentes con los manuales, lineamientos y normas oficiales mexicanas en la materia.

Artículo 35.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población señalarán en la zonificación correspondiente las acciones necesarias para su conservación, mejoramiento y crecimiento; y establecerán los instrumentos para promover la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano y el uso óptimo del territorio. Asimismo deberán contemplar la aplicación de instrumentos fiscales para garantizar el suelo apto para la construcción de vivienda, infraestructura, equipamiento y áreas verdes; y asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Artículo 36.- Los programas de desarrollo urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en las normas oficiales mexicanas en materia ambiental y en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Las autorizaciones de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el gobierno estatal y los municipios, conforme a su competencia, deberán considerar la observancia de la Ley General, esta Ley, los reglamentos municipales y los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán someterse a evaluación de la autoridad ambiental competente, para efecto de que las autorizaciones en materia de impacto ambiental respecto de las obras y actividades a realizarse dentro del centro de población requieran de un informe preventivo y no de una manifestación de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Artículo 37.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población deberán contener:

I.- Una visión de largo plazo;

II.- Congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, regional y municipal que corresponda;

III.- Un diagnóstico que presente el análisis de los aspectos positivos y negativos que caracterizan al centro de población, al menos respecto a los temas que se mencionan en la fracción VII del presente artículo;

IV.- Un análisis de escenarios futuros para el centro de población;

V.- Objetivos en materia de ordenamiento territorial del centro de población;

VI.- La determinación de la zonificación correspondiente de conformidad con esta ley;

VII.- Las estrategias y normas técnicas para:

a).- La zonificación secundaria;

b).- Los espacios públicos;

c).- La movilidad sustentable;

d).- Las reservas territoriales para la urbanización progresiva;

e).- El medio ambiente, cambio climático, prevención de riesgos y resiliencia;

f).- El patrimonio natural, histórico y cultural;

g).- El mejoramiento de la imagen urbana;

h).- El financiamiento de infraestructuras y servicios públicos; y

i).- La administración de servicios urbanos;

VIII.- Una programación de proyectos y obras prioritarias que propicien el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial establecido en los escenarios;

IX.- Los instrumentos administrativos, jurídicos, de financiamiento y operación, entre otros, que hagan posible la ejecución del programa; y

X.- Los mecanismos de evaluación, actualización y cumplimiento, que garanticen la transparencia y permitan hacer ajustes técnicos e incorporar las nuevas áreas urbanizadas realizadas, en cumplimiento de los objetivos señalados en el programa.

Artículo 38.- En la zona sujeta al programa del desarrollo urbano de centros de población, no se podrán realizar acciones urbanísticas o edificaciones que contravengan la zonificación primaria establecida por el programa.

Artículo 39.- El gobierno del estado apoyará con asesoría a los municipios que así lo soliciten en la capacitación técnica, elaboración y ejecución de sus programas de desarrollo urbano.

Capítulo Octavo

De los programas de planeación simplificada

Artículo 40.- Los programas de planeación simplificada procederán en poblaciones menores a 50,000 habitantes cuando:

- I.- Se requiera la fundación de un nuevo centro de población;
- II.- Se requiera ordenar el territorio entre dos o más localidades conurbadas;
- III.- Los núcleos agrarios incrementen las parcelas con uso de centro urbano, o se pretenda a través de los acuerdos de asamblea, urbanizar parcelas con usos no urbanos, de conformidad con lo establecido en la Ley Agraria;
- IV.- Se pretenda desarrollar un proyecto con impacto económico regional y se requiera la expansión y fortalecimiento de los servicios y viviendas del centro o centros de población cercanos;
- V.- Los centros de población se encuentren dentro de áreas naturales protegidas;
- VI.- El trazo de derechos de vía para infraestructura vial o pluvial impacten en determinado sector de un centro de población;
- VII.- Exista una declaratoria de emergencia o de desastre y tengan que realizarse acciones de prevención, mitigación o adaptación que requiera el desarrollo de infraestructura, reubicación de la población o dotación de servicios públicos compensatorios; y
- VIII.- Cuando los centros de población de un territorio municipal tengan declaratoria de zona económica especial.

Artículo 41.- Los programas de planeación simplificada deberán incluir:

- I.- Diagnóstico de la situación actual;
- II.- Zonificación;
- III.- Normatividad, objetivos y estrategias; y
- IV.- Relación de proyectos prioritarios, así como aquellos proyectos solicitados por la comunidad de que se trate.

Capítulo Noveno

De los programas parciales, sectoriales y específicos

Artículo 42.- Cuando los programas de desarrollo urbano de centros de población definan que se requerirá de un programa parcial, sectorial o específico, los municipios podrán elaborar dichos programas para permitir llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, para la conformación de unidades territoriales integrales y para la adecuación de infraestructuras; debiendo contener lo siguiente:

- I.- La referencia al programa de desarrollo urbano del centro de población o del programa del que se deriva, indicando en su caso, el aprovechamiento del suelo previsto por el mismo;
- II.- La delimitación del territorio sujeto al programa;
- III.- La descripción del estado actual de la zona sujeta del programa, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;

IV.- Los objetivos que se persiguen;

V.- En su caso, criterios de integración de la zona del programa con el resto del área correspondiente;

VI.- En su caso, la zonificación secundaria;

VII.- Los proyectos urbanos prioritarios en la zona sujeta al programa, señalando las etapas y condiciones en que serán desarrollados; y

VIII.- En general, las medidas necesarias para la ejecución del programa.

Artículo 43.- Los programas parciales, sectoriales o específicos pueden expedirse en forma simultánea o sucesiva con los programas de desarrollo urbano de los centros de población, y su autorización deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Los programas parciales, sectoriales o específicos en ningún caso podrán autorizarse si contravienen a los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

Artículo 44.- Los programas parciales, con base a su orientación, podrán ser de tres tipos:

I.- De conservación. Establecen acciones y proyectos para conservar o rescatar zonas que cuentan con un importante patrimonio social construido, sea por su valor histórico, arquitectónico o cultural relevante o que por sus características naturales requieren de protección;

II.- De mejoramiento. Su objetivo principal es el de impulsar acciones y proyectos tendentes a mejorar las condiciones materiales, funcionamiento e integración de los elementos que componen la estructura urbana e infraestructura en sectores de un centro de población que presenten deterioro o rezago; y

III.- De crecimiento. Se formulan para zonas donde se prevé expansión del área urbanizada dentro del centro de población. Atiende aspectos como la extensión ordenada de la estructura urbana, de la infraestructura y equipamiento básicos, la estructura vial y los sistemas de transporte, entre otros.

Artículo 45.- En la elaboración, autorización y ejecución de los programas parciales se podrán programar obras de urbanización y edificación con participación de los particulares o cooperación comunitaria y se regularán por las normas definidas para tal efecto.

Artículo 46.- Los municipios deberán contar con un área específica de planeación del desarrollo urbano del municipio, que será la encargada de la formulación, seguimiento, vigilancia y evaluación de los programas municipales.

TITULO QUINTO **DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD** **EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

Capítulo Primero

De las regulaciones de la propiedad en los centros de población

Artículo 47.- El ejercicio del derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a las provisiones,

reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes en los programas de desarrollo urbano aplicable.

Artículo 48.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la Ley General, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente para dichas actividades o fines.

Artículo 49.- La fundación de centros de población será mediante la declaración expresa, expedida por el Congreso del Estado y deberá contar con un programa simplificado para el nuevo centro de población, considerando lo siguiente:

- I.- Las determinaciones sobre provisión de tierras;
- II.- Realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano;
- III.- Evaluar el impacto ambiental, respetando las áreas naturales protegidas;
- IV.- Respetar las áreas de patrimonio cultural, histórico, arqueológico y turístico;
- V.- Respetar los usos y costumbres de las comunidades indígenas; y
- VI.- Todos los demás contenidos establecidos en la presente Ley.

El gobierno del estado propondrá al Congreso del Estado la fundación de nuevos centros de población, a partir de las propuestas que hagan las autoridades competentes.

Artículo 50.- Los municipios deberán formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, y en su caso, deberá ser congruente con los programas metropolitanos; en ella se determinarán:

- I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;
- II.- Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;
- III.- La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, movilidad y accesibilidad universal, así como espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- IV.- La ubicación de parques y equipamientos primarios conformadores de unidades territoriales;
- V.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VI.- La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VII.- Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;

VIII.- La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o que sean consideradas de seguridad nacional o estatal; debiendo compensar a los propietarios afectados por estas medidas; y

IX.- La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

Artículo 51.- La zonificación secundaria se establecerá en los programas municipales que corresponda, de acuerdo a los criterios siguientes:

I.- Para el espacio público:

Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad.

II.- Para el espacio edificable:

a).- En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

b).- En las zonas que no se determinen de conservación:

1.- Se considerarán compatibles y por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;

2.- Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Los promotores o desarrolladores inmobiliarios asumirán el costo incremental en caso de recibir estos servicios. El gobierno del estado y los gobiernos municipales establecerán mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permitan a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo; y

3.- Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos, equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 52.- En las zonas de Conservación, para la protección y preservación del patrimonio natural, cultural, histórico y arqueológico, además de las previsiones señaladas en la Ley General, se deberá contar con las declaratorias correspondientes y publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno Estado o en el Diario Oficial de la Federación, según la competencia que corresponda.

Artículo 53.- Para la ejecución de las acciones en zonas de mejoramiento, los programas de desarrollo urbano de centro de población deberán establecer las bases siguientes:

I.- Para la resiliencia, definir sistemas de manejo y aprovechamiento sustentable del agua y aplicar tecnologías e infraestructuras verdes; utilizando sistemas naturales o sistemas producto de la ingeniería que imitan procesos naturales para mejorar la calidad ambiental y proveer servicios sociales, económicos y ambientales;

II.- Para la densificación y consolidación, se deberá determinar la capacidad actual de las infraestructuras de agua, drenaje, electricidad y movilidad, así como las acciones y los instrumentos necesarios para su adecuación y ampliación; asimismo se deberán establecer estímulos fiscales y administrativos para fomentar los desarrollos inmobiliarios verticales de tres a cuatro niveles o de usos mixtos;

III.- Para la reasignación de usos de suelo, se permitirán los usos de suelo mixtos y la integración de zonas habitacionales, comerciales y centros de trabajo, con el fin de crear centros de población más compactos;

IV.- Para la rehabilitación, renovación, o rescate de áreas urbanas deterioradas, se deberán promover equipamientos públicos estratégicos;

V.- Para el rescate de espacios públicos y la adquisición y destino de inmuebles por parte del sector público, se estará a lo dispuesto por la Ley de Gobierno y Administración Municipal y los reglamentos municipales respectivos, procurando un parque conformador de unidad territorial;

VI.- Para ampliar o adecuar la capacidad de movilidad o infraestructuras de servicios básicos, los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el sector público y concertación con los particulares, para financiar las inversiones necesarias;

VII.- Para la regularización de la tierra urbana, la prevención, vigilancia, verificación y control de la ocupación irregular de la tierra, los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el sector público y de concertación con los particulares, para planear y financiar las modificaciones e inversiones necesarias para tal fin; debiendo estar a lo dispuesto por la Ley de Gobierno y Administración Municipal, la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, reglamentos municipales y demás normatividad aplicable; y

VIII.- Para la protección de la salud pública, del equilibrio ecológico y de la seguridad de las personas y sus bienes, se deberán difundir y observar las disposiciones legales de protección civil, así como todas aquellas relacionadas con la prevención y control de la contaminación visual, de la generada por ruido, vibraciones, energía térmica, calores, energía lumínica y olores.

Artículo 54.- Para la prevención, control, atención de riesgos y contingencias urbanas, en las zonas de mejoramiento, los municipios, deberán:

I.- Incorporar la gestión integral de riesgos, establecer estrategias y políticas basadas en la prevención y en la realización de acciones para reducir los existentes;

II.- Emitir las declaratorias de emergencia correspondientes, conforme a la normatividad en la materia; y

III.- Vigilar y evitar los asentamientos humanos en zonas de riesgo y la regularización de la tenencia de la tierra de predios comprendidos en dichas zonas. De ser procedente, se deberán realizar acciones de mitigación, reubicación o la notificación de la situación de riesgo.

Artículo 55.- Para el rescate de áreas urbanas deterioradas o inmuebles en estado de abandono, los municipios podrán emitir la declaratoria correspondiente, con el fin de mitigar los riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes y recuperar la imagen urbana, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes; incluyendo el económico coactivo para recuperar la inversión, en caso de que la autoridad municipal haya requerido realizar obras de restauración en inmuebles particulares.

Artículo 56.- Para la ejecución de las acciones en zonas de crecimiento, los programas de desarrollo urbano de centros de población deberán:

I.- Procurar la expansión ordenada, realizando una retícula de vialidades primarias para la movilidad sustentable, el transporte público y la conducción de obras de cabeza, para lo cual los municipios podrán celebrar convenios de coordinación con el sector público y de concertación con los particulares, con el fin de garantizar las cesiones de las áreas correspondientes a los derechos de vía de la zonificación primaria o facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta Ley;

II.- Establecer las zonas de valor ambiental o de alto riesgo y definir las acciones necesarias para la prevención y su mitigación;

III.- Definir la ubicación y dimensiones de los espacios públicos, los equipamientos urbanos necesarios para el buen funcionamiento de la ciudad y la conformación de unidades territoriales;

IV.- Los propietarios o poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población o en las declaratorias correspondientes, solo utilizarán sus predios de manera que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto;

V.- Definir los criterios de conectividad vial y áreas verdes para la movilidad sustentable, previendo una evolución de usos y densidades;

VI.- Garantizar la recuperación de las inversiones públicas, así como la distribución de cargas y beneficios, con costo a quien se beneficia directamente, a través de mecanismos de financiamiento; y

VII.- Establecer zonas e instrumentos normativos y financieros que permitan la oferta de suelo para la urbanización progresiva y autoconstrucción de vivienda.

Artículo 57.- Es obligación de las autoridades municipales asegurarse, previo a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de la Ley General, esta Ley y de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público; en particular, los derechos de vía, destinos para infraestructuras y equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano.

Capítulo Segundo

Autorizaciones, licencias y permisos

Artículo 58.- Para el aprovechamiento del suelo urbano, ya sea por la acción de urbanización o edificación, se requerirá de licencia de uso de suelo expedida por la autoridad municipal, que tendrá por objeto autorizar de conformidad con los programas municipales de desarrollo urbano y programas de desarrollo urbano de los centros de población, el uso de suelo, la densidad de construcción, el coeficiente de ocupación, la altura máxima de la edificación, el alineamiento y el número oficial. Para su obtención se establecerán los siguientes requisitos:

I.- Planos de localización y clave catastral;

II.- Acreditación de la propiedad o en su caso, posesión legítima incontrovertida; y

III.- Dictamen de impacto regional, en los casos que corresponda, emitido por la Secretaría.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre el otorgamiento de la licencia de uso de suelo será de 5 días hábiles.

La licencia de uso de suelo emitida para desarrollos inmobiliarios y proyectos territoriales de inversión, incluidos los regímenes de condominio, será válida para cada una de las unidades que integren las acciones de urbanización referidas.

Artículo 59.- La Secretaría dictaminará la congruencia con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuando se trate de llevar a cabo la instalación de aeropuertos, acueductos, poliductos y gasoductos; redes regionales de telefonía, telecomunicaciones y sus instalaciones especiales; estaciones y subestaciones eléctricas y centrales generadoras de energía eléctrica, plantas de almacenamiento para distribución de gas LP o natural; instalaciones para el almacenamiento y distribución de petróleo o un derivado de este, sistemas de transporte público sobre rieles metálicos interestatales, interurbanos o intraurbanos; y plantas de tratamiento de residuos peligrosos y rellenos sanitarios.

Artículo 60.- Los aprovechamientos de suelo que requieren dictamen de impacto regional emitido por la Secretaría son:

I.- Obras de infraestructura regional, como aeropuertos, centrales generadoras de energía eléctrica, hospitales generales o de especialidades sean públicos o privados, rellenos sanitarios, marinas con vocación turística, puertos de altura de carga y descarga, presas, plantas desoladoras, plantas fotovoltaicas generadoras de energía eléctrica con su línea de transmisión, la construcción de torres o cualquier variedad de estas que conduzcan energía eléctrica, autopistas, carreteras o caminos vecinales intermunicipales;

II.- Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de petróleo, gasolina, diésel, combustóleo y gas, que se vayan a ubicar en dos o más municipios o cuyo depósito de almacenaje sea mayor o igual a 200,000 litros;

III.- Afectaciones al suelo para explotaciones mineras; y

IV.- Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos o materiales peligrosos que presenten influencia intermunicipal o que produzcan un impacto significativo sobre el ecosistema o el ambiente.

Previo a las obras de edificación, licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo los proyectos citados en los incisos anteriores, requerirán del dictamen de impacto regional favorable de la Secretaría, quien lo resolverá en un plazo de 15 días hábiles.

Artículo 61.- Para todo tipo de edificación en el territorio municipal se requerirá de licencia de construcción, expedida por la autoridad municipal, para lo cual se establecen los siguientes requisitos:

I.- Licencia de uso de suelo;

II.- Proyecto arquitectónico;

III.- Proyecto estructural;

IV.- Proyecto de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales, en su caso;

V.- Proyecto de instalación de gas;

VI.- Proyecto de instalación de dispositivos contra incendios, a excepción de la vivienda unifamiliar;

VII.- Carta responsiva de los encargados de elaboración de los proyectos arquitectónico, estructural y de instalaciones;

VIII.- Autorización de impacto ambiental o su equivalente, respecto al cumplimiento de la normatividad ambiental, a excepción de la vivienda unifamiliar; expedido por la autoridad competente, conforme a las disposiciones legales vigentes en la materia; y

IX.- Para las obras específicas contenidas en el artículo 60, se requerirá del dictamen de impacto regional, expedido por la Secretaría.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre el otorgamiento de la licencia de construcción será de 10 días hábiles.

Para las obras de ampliación, remodelación, demolición, excavación, uso de edificaciones y demás disposiciones de construcción, se estará a lo dispuesto en los reglamentos de construcción municipales.

Artículo 62.- La autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción será expedida por los ayuntamientos respectivos, sujetándose a lo siguiente:

I.- Se autorizará una explotación racional del suelo, que no deberá alterar o dañar los elementos naturales, culturales o históricos del área de influencia, ni la infraestructura existente en su entorno;

II.- Contará con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;

III.- Se ejecutará a cielo abierto en ladera y no se efectuará en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y de sus condiciones de saturación de humedad;

IV.- Se dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio o mayor, según fueren las características del material. Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encontrara una zona de restricción federal o estatal, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente derecho de vía; y

V.- Se rehabilitará el terreno laborado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

Artículo 63.- A la solicitud de autorización de explotación y extracción de bancos de materiales para la construcción, se acompañará:

I.- Autorización de impacto ambiental emitida por la autoridad estatal;

II.- Título de propiedad o documento que acredite la relación jurídica con el predio;

III.- Proyecto de explotación; y

IV.- Programa de remediación o de aprovechamiento del suelo, posterior a su intervención.

Artículo 64.- Se requiere permiso de la autoridad municipal para llevar a cabo obras de relleno o disposición de residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, cuya disposición solo podrá realizarse en los sitios que señalen dichas autorizaciones; considerándose infracción grave verter dichos residuos en lotes baldíos, cañadas, barrancas y arroyos.

Artículo 65.- 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, en la Ley Agraria, en esta Ley, en los programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, desarrollo inmobiliario o edificación por parte de los gobiernos municipales. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El Registro Agrario Nacional y el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de la Ley General y la Ley Agraria, y no cuenta con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

Artículo 66.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley General, a esta Ley, a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia y a las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requerirá la intervención del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Artículo 67.- Para todas las etapas del procedimiento administrativo, se deberán observar las disposiciones señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

Capítulo Tercero De los desarrollos inmobiliarios

Artículo 68.- Las personas físicas o morales interesadas en realizar un desarrollo inmobiliario estarán sujetas a lo dispuesto en esta Ley, así como a los reglamentos municipales, los programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población respectivos.

Artículo 69.- Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en:

I.- Habitacionales;

II.- Comerciales y de servicios;

III.- Industriales;

IV.- Mixtos;

V.- Rurales; y

VI.- Progresivos.

Artículo 70.- Para el cambio de uso de suelo, se requerirá del permiso de la autoridad municipal, procurando la compatibilidad entre usos y densidades para una sana convivencia de sus habitantes.

Artículo 71.- Cualquier tipo de desarrollo inmobiliario, deberá estar dotado de la siguiente infraestructura básica:

- I.- Red de agua potable, toma domiciliaria, y en su caso, hidrantes contra incendio;
- II.- Red de alcantarillado y descargas domiciliarias;
- III.- Red subterránea de electrificación y acometida domiciliaria;
- IV.- Alumbrado público, conforme a las normas oficiales mexicanas vigentes;
- V.- Ductos subterráneos para red de telefonía, cablevisión o sus equivalentes;
- VI.- Vialidades, nomenclatura y señalamientos de tránsito, de acuerdo a la normatividad establecida en los reglamentos municipales y en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- VII.- Guarniciones, banquetas y rampas de acceso para personas con discapacidad, conforme a las disposiciones legales establecidas;
- VIII.- Pavimento;
- IX.- Equipamientos y áreas verdes;
- X.- Paradas de transporte público, conforme a lo que determine la autoridad municipal; y
- XI.- Las demás que se establezcan en las autorizaciones respectivas.

Artículo 72.- Las especificaciones técnicas para las vialidades que requiera la acción urbana, serán las establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, donde se señalará su ubicación, sección, derecho de vía, y en su caso, conforme a lineamientos y normas oficiales mexicanas.

Artículo 73.- Para cualquier desarrollo inmobiliario se requerirá de autorización y licencia de urbanización.

Una vez publicados e inscritos en el registro público de la propiedad, los desarrollos inmobiliarios autorizados deberán ser registrados en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 74.- Para la obtención de la autorización de un desarrollo inmobiliario, la persona interesada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Título de propiedad del inmueble;
- II.- Certificado del Registro Público de la Propiedad, que indique si el predio se encuentra o no libre de gravámenes;
- III.- Autorización de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- IV.- La licencia de uso de suelo;

V.- Proyecto de lotificación que deberá contener:

a).- Plano de localización;

b).- Dimensionamiento de manzanas, lotes o supermanzanas; y

c).- Distribución inicial de los usos de suelo como son habitacional, comercial, vialidades, reservas, áreas de equipamiento, áreas verdes y afectaciones;

VI.- Estudio del drenaje pluvial de la zona donde se ubica;

VII.- Nomenclatura de las vialidades;

VIII.- Factibilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación; y

IX.- Autorización o concesión de la autoridad competente para la perforación de pozo o aprovechamiento de agua, tratándose de cualquier modalidad de desarrollo inmobiliario fuera de los centros de población.

Artículo 75.- Para la obtención de la licencia de urbanización, el desarrollador deberá presentar la siguiente documentación:

I.- Los proyectos ejecutivos de ingeniería urbana, aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, Alumbrado Público, y organismos operadores del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, con su presupuesto pormenorizado; y

II.- Programa de obra, en su totalidad o en etapas y secciones, en el que se establezca el plazo de ejecución de las mismas.

Artículo 76.- El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la autorización del desarrollo inmobiliario y la licencia de urbanización será de 15 días hábiles. Cuando la autoridad administrativa no dé respuesta en el plazo mencionado, conforme lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora y en todo lo que al procedimiento corresponda, se configurará la negativa ficta.

La autorización deberá publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Artículo 77.- Si por necesidad de una mejor distribución o aprovechamiento en el uso del suelo, el desarrollador requiere de una modificación a la autorización de desarrollo inmobiliario para una relotificación, podrá solicitarla ante el municipio respectivo, siempre que no se afecten áreas de cesión para destinos de áreas verdes, equipamiento, vialidades primarias y secundarias y se cuente con la autorización de la Comisión Federal de Electricidad y de los organismos operadores del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, respecto a la capacidad de suministro de los servicios.

Artículo 78.- Cuando se hayan autorizado supermanzanas, al momento de requerir ser fraccionadas en manzanas, lotes y vialidades, éstas requerirán de una nueva autorización y licencia de urbanización.

Artículo 79.- El desarrollador tendrá las obligaciones siguientes:

I.- Ceder al Municipio a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y áreas verdes, la cual no podrá tener un uso distinto a lo establecido en esta Ley.

En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para área verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie igual de acuerdo a los requerimientos del municipio, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder. Dicho recurso deberá destinarse exclusivamente para adquisición de derechos de vía, parques conformadores de unidades territoriales y equipamientos urbanos del municipio, y deberá ser utilizado preferentemente dentro de la misma unidad territorial.

El pago deberá quedar acreditado al fideicomiso de suelo que al efecto constituyan los municipios, previamente al otorgamiento de la autorización del desarrollo inmobiliario;

II.- Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;

III.- Facilitar las labores de supervisión de las obras de infraestructura y urbanización que en ejercicio de sus facultades, lleven a cabo las autoridades estatales y municipales;

IV.- Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización, y remitir constancia de lo anterior al municipio respectivo, así como a la Secretaría para efecto del registro en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial;

V.- Solicitar a la autoridad correspondiente cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado o cambio en el régimen de propiedad, a fin de que se expida la modificación a la autorización del desarrollo inmobiliario;

VI.- Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre estos y en las autorizaciones respectivas. Los notarios públicos, los jueces que actúen en funciones notariales por ministerio de ley y las autoridades estatales o municipales, en su caso, verificarán se incluyan estos rubros en las escrituras respectivas;

VII.- Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;

VIII.- Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de las mismas, de acuerdo a las obras de que se trate, ante la Comisión Federal de Electricidad, organismo operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y ante la autoridad municipal respectiva;

IX.- Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente; y

X.- Las demás que establezcan esta Ley y sus reglamentos.

Artículo 80.- Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual 9% será destinado para equipamiento urbano y 3% para áreas verdes.

Con los recursos aportados al fideicomiso de suelo, el municipio deberá establecer un núcleo de reserva de suelo para equipamientos y áreas verdes que estructure comunidades integrales en las unidades territoriales definidas, en los programas de centros de población.

Artículo 81.- Se considera como título de propiedad de las áreas de cesión para destinos, la autorización del desarrollo inmobiliario, una vez publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscritas en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente.

Para todos los efectos legales, dichas áreas de cesión entrarán de pleno derecho al dominio público de los ayuntamientos.

Artículo 82.- Los desarrollos inmobiliarios cuyo suministro de agua potable y alcantarillado se resuelvan mediante un sistema independiente al sistema del centro de población, podrán ser autorizados por el organismo operador correspondiente, siempre y cuando el desarrollador o la asociación de vecinos que se integre para tal efecto se responsabilicen de su administración, operación, mantenimiento y a la vez cumplan con lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 83.- Para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, el desarrollador deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización.

Artículo 84.- Se requerirá autorización de venta emitida por la autoridad municipal, cuando el desarrollador pretenda realizar enajenación de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, siempre y cuando otorgue una fianza por el valor total, más un 30% de las obras de urbanización, o por el valor de las obras faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

Artículo 85.- Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el desarrollador dará aviso al municipio y a los organismos operadores respectivos para la entrega-recepción de las mismas, levantándose el acta correspondiente.

Dentro del plazo de veinticinco días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban el aviso de terminación de obra, el municipio y los organismos operadores verificarán las obras para determinar si cumplen con las especificaciones pactadas en la autorización, en los proyectos y en las licencias de urbanización correspondientes.

La entrega de las obras de urbanización al municipio y a los organismos correspondientes, podrá ser efectuada en su totalidad o parcialmente por etapas o secciones.

Artículo 86.- Los organismos operadores y los municipios respectivos deberán solicitar al desarrollador el otorgamiento de una fianza para garantizar la buena calidad de las obras, o bien, solicitar una garantía distinta, por el término de un año contado a partir de la fecha de entrega de las mismas, y por un importe igual al cinco por ciento de la suma de los costos de las obras correspondientes.

Artículo 87.- La promoción y publicidad sobre lotes de un desarrollo inmobiliario deberá apegarse a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de autorización y fecha de expedición.

Artículo 88.- Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titularidad de la autorización del desarrollo inmobiliario y propietario del suelo, o cuando éste se constituya a través de un fideicomiso, en la autorización respectiva deberá definirse a la o las personas que fungirán como solidariamente responsables de las obligaciones impuestas por esta ley.

Artículo 89.- En caso de que se construyan obras que además de dar servicio al desarrollo inmobiliario, beneficien a otros predios ubicados sobre el trazo o la zona de influencia de la misma, los propietarios tendrán la obligación de retribuir al desarrollador la parte proporcional del costo de las obras, en función del beneficio recibido. Los municipios deberán definir los esquemas a través de fideicomisos y polígonos de actuación, entre otros mecanismos fiscales.

Capítulo Cuarto De las subdivisiones y fusiones

Artículo 90.- La subdivisión de predios, como acción procederá en los casos siguientes:

- I.- En áreas dentro de los límites de centro de población, cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes y que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje, o que el interesado convenga con el municipio la realización de los mismos;
- II.- En áreas rurales, cuando los lotes resultantes cuenten con derechos de paso; y
- III.- Por resolución judicial de disolución de la copropiedad o partición hereditaria.

Cuando los particulares cedan zonas destinadas a derechos de vía para la construcción de infraestructura vial o pluvial, el municipio tramitará sin costo en favor de los cedentes, la subdivisión, escrituración e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los predios resultantes.

Artículo 91.- La fusión de predios, como acción, no procederá en los casos siguientes:

- I.- Cuando se tenga por objeto convertir en urbanizables áreas o predios que no lo sean por disposición de los programas de desarrollo urbano de los centros de población; y
- II.- Cuando se pretenda dar al predio por fusionar el uso, densidad o intensidad de ocupación del suelo que tiene aquél al que se fusiona, siendo incompatible.

Artículo 92.- La fusión y subdivisión de predios requerirá de autorización de la autoridad municipal correspondiente. En dichas autorizaciones se dejará constancia del uso del suelo de los lotes resultantes, su densidad y coeficiente de aprovechamiento.

Artículo 93.- A la solicitud de autorización de las acciones señaladas en el artículo anterior, se deberá anexar la siguiente documentación:

- I.- Acreditar la Propiedad;
- II.- Plano del estado original del predio;
- III.- Plano con la acción solicitada; y
- IV.- Factibilidades de servicio de los organismos prestadores de los servicios públicos.

El plazo para resolver será de cinco días hábiles.

Capítulo Quinto De los condominios

Artículo 94.- Cuando un desarrollo inmobiliario, cualquiera que sea su clasificación, se constituya bajo el régimen de propiedad en condominio, su constitución, organización,

funcionamiento, administración y las relaciones entre los condóminos, poseedores y entre éstos y la administración, estarán a lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

Artículo 95.- Los propietarios o condóminos tendrán un derecho único y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, nave, bodega o área; además un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes indivisibles e inseparables del inmueble, necesarias para su uso y disfrute.

Artículo 96.- Los condominios, cualquiera que sea su tipo, contarán con conexión a la infraestructura pública. La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrán a cargo de los propios condóminos.

TÍTULO SEXTO **DE LA RESILIENCIA URBANA**

Capítulo Único **De la resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos**

Artículo 97.- El gobierno del estado y los municipios implementarán estrategias de gestión integral de riesgos, incluyendo programas, proyectos y acciones de prevención para disminuir los existentes y evitar la generación de nuevos riesgos, por lo que deberán priorizar la asignación de recursos presupuestarios a fin de realizar las obras de mitigación y asegurar una respuesta eficaz a todo nivel durante la emergencia o desastre y la posterior recuperación.

Artículo 98.- Dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, el gobierno del estado y los municipios expedirán los lineamientos de la gestión integral del riesgo en los procesos de ordenamiento del territorio y planeación del desarrollo urbano, fomentando un uso racional del suelo, asegurando la no ocupación de zonas de alto riesgo o de valor ambiental; ubicando a la población y sus equipamientos en las zonas de mayor seguridad, reduciendo las vulnerabilidades y los riesgos en el contexto de la gestión del desarrollo sostenible.

Artículo 99.- Los municipios deberán elaborar o actualizar sus atlas o mapas de riesgos e identificar los peligros, evaluar la vulnerabilidad y determinar los niveles de riesgo de los principales fenómenos perturbadores que pudiesen afectar el territorio municipal o de sus centros de población; quedando la información disponible para la población.

Dichos instrumentos deberán ser tomados en consideración por las autoridades competentes para la elaboración de los programas de desarrollo urbano de centros de población y para la autorización de cualquier tipo de acciones de urbanización, obras de infraestructura, asentamientos humanos y construcciones.

Artículo 100.- En los atlas de riesgos y en los estudios geológicos e hidrológicos que las autoridades realicen, deberán identificarse los riesgos para la población, al patrimonio público y privado, y determinar las acciones de prevención y mitigación con el fin de evitar daños irreversibles a las personas y bienes.

Artículo 101.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, programas parciales o acciones urbanísticas, deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado

medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

Artículo 102.- El gobierno del estado y los municipios deberán incluir en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población las medidas necesarias para que las zonas en riesgo no mitigables se clasifiquen como no urbanizables, y, en todo caso, deberán dar un uso compatible con su condición, tales como recreativos y paisajísticos, a primeras dunas de la playa, lagos, vados de río, vasos reguladores de agua, manglares, fallas, fracturas y laderas de cerro con pendientes excesivas.

Artículo 103.- En el caso de asentamientos humanos ya establecidos en zonas consideradas de alto riesgo, las autoridades competentes, con base en estudios específicos, determinarán la realización de las obras de infraestructura que sean necesarias para mitigar el riesgo a que están expuestas, y en el caso de no ser mitigables o financieramente viables, determinarán su reubicación y la prohibición de ocupación por ese motivo.

Artículo 104.- Con el fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes por contingencias y riesgos en los asentamientos humanos, los municipios emitirán las declaratorias correspondientes, donde se precise la determinación de las medidas de seguridad por la situación de riesgo y emergencia, así como la correspondiente notificación a los propietarios o poseedores afectados.

Artículo 105.- Los municipios deberán elaborar sus reglamentos de construcción y llevar a cabo la verificación de sus disposiciones; así mismo, la supervisión de los recursos hídricos, sistemas de alcantarillado y residuos sólidos, con el fin de evitar emergencias por inundaciones y deslizamientos, mitigar el riesgo y salvaguardar la integridad física de las personas, de sus bienes y de los bienes públicos.

Artículo 106.- Los institutos municipales de planeación urbana o las áreas encargadas de la planeación territorial en el caso de aquellos municipios que no dispongan de IMPLAN, serán los responsables de elaborar y ejecutar los programas de resiliencia y de generar procesos de análisis para determinar la problemática de riesgo, así como establecer los cambios necesarios en los programas de desarrollo urbano de los centros de población para evitar la expansión a zonas de peligro y riesgo por fenómenos naturales perturbadores o antropogénicos.

Artículo 107.- Para la elaboración de los programas, se considerará la información contenida en los atlas de riesgo, a efecto de medir la resiliencia frente a los impactos de planeación en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, de protección civil, de ordenamiento territorial, ecológico y reglamentos de construcción, con especial atención a los que se refieren a la población ubicada en zonas de riesgo, sus niveles socio-económicos y otros datos estructurales, incluyendo los factores culturales y sociales para generar el perfil de resiliencia.

Artículo 108.- Se considera como delito la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en zonas de alto riesgo, sin la realización de obras de mitigación o reducción de riesgos autorizadas por la autoridad competente.

Artículo 109.- Para otorgar las licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, con base en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y en los estudios geológicos e hidrológicos que las autoridades realicen, se deberá requerir para su evaluación y autorización, un estudio de prevención de riesgos que identifique los tipos y magnitud de los mismos y las medidas de mitigación adecuadas.

Los estudios de prevención de riesgos contendrán las especificaciones, los responsables técnicos, los requisitos y alcances en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General,

la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas relacionadas con esta materia, así como la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora.

Artículo 110.- Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo, tomando en cuenta su escala y efecto:

- I.- Las obras de infraestructura portuaria, aeroportuaria y las vías generales de comunicación;
- II.- Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;
- III.- Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de materiales o residuos peligrosos y municipales;
- IV.- Los equipamientos de propiedad pública o privada donde se brinden servicios de salud, educación de todos los niveles, seguridad, transporte, terminales y estaciones de ferrocarriles, de transporte de carga, de transporte de pasajeros urbanos y foráneos, así como las centrales de distribución y abasto; y
- V.- Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta de hidrocarburos, materiales peligrosos y otros combustibles, incluyendo la transformación de combustibles.

Artículo 111.- Para el funcionamiento de establecimientos relacionados con actividades comerciales, industriales y de servicios, para la obtención de la licencia de funcionamiento en zonas de uso permitido se requerirá de un dictamen de seguridad en materia de protección civil, avalado por la autoridad municipal, con excepción de los giros que se incluyen en el catálogo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).

Artículo 112.- El gobierno del estado y los municipios tienen la obligación de asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el aprovechamiento urbano o habitacional, construcción, cambio de uso del suelo o impactos ambientales, del cumplimiento de las leyes estatales, federales, reglamentos municipales y normas oficiales mexicanas en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos, así como de la no ocupación de áreas de alto riesgo o de alto valor ambiental, sin las medidas de prevención correspondientes.

Artículo 113.- Se considera delito grave la autorización de obras de infraestructura o desarrollos que se lleven a cabo en zonas de alto riesgo sin contemplar las obras de mitigación adecuadas.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA MOVILIDAD

Capítulo Único De la movilidad

Artículo 114.- 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.

Las políticas y estrategias para la movilidad serán parte del programa de desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 115.- Las políticas de movilidad, además de las señaladas en la Ley General, deberán:

I.- Procurar que el diseño de vialidades primarias y secundarias en los centros de población asegure la continuidad de acuerdo con las características de la zona;

II.- Garantizar una interconexión de vialidades de 80 intersecciones por kilómetro cuadrado cuando lo permita la topografía, de manera que asegure la conectividad, su mejora y adaptación para el incremento de densidades y cargas futuras;

III.- Proponer el diseño de calles completas, incorporando los carriles y mobiliario para el transporte público y la bicicleta, priorizando las banquetas continuas y forestadas;

IV.- Procurar en los espacios públicos de vialidades existentes su progresividad y la ampliación en sus secciones, considerando el diseño de calles completas, para mejorar el uso comunitario y la movilidad sustentable en los centros de población;

V.- Proponer programas operativos de servicio de transporte colectivo con características de sustentabilidad, accesibilidad y calidad a las que habrá de apegarse la prestación del servicio público de transporte en la modalidad de pasaje urbano;

VI.- Incrementar la oferta de opciones de servicios y medios de transporte integrados con innovaciones tecnológicas, que permitan reducir el uso del automóvil y fomentar nuevas alternativas de transporte público;

VII.- Fomentar una cultura de movilidad orientada a la racionalización del uso de automóviles particulares entre quienes acuden a los diferentes centros educativos y edificios públicos, que promueva la utilización de sistemas de auto compartido, del transporte público privado y de la bicicleta; y

VIII.- Evitar la imposición de cajones de estacionamiento y fomentar el uso de parquímetros que ayuden a racionalizar el uso de los estacionamientos en la vía pública.

Artículo 116.- El gobierno del estado y los municipios, en el diseño y asignación de las inversiones para vialidades, promoverán la adopción de nuevos modelos de movilidad urbana, encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, en particular peatones y personas con discapacidad, con el fin de lograr una sana convivencia en las calles.

Artículo 117.- En las obras públicas a que se refiere el artículo anterior, lo municipios podrán percibir de los particulares las contribuciones especiales por las mejoras que dichas obras les generarán a sus predios, con excepción a aquellos que hayan celebrado los convenios de concertación para la cesión de dicha superficie de sus terrenos, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo 86 del presente ordenamiento.

TÍTULO OCTAVO DEL ESPACIO PÚBLICO

Capítulo Único Del espacio público

Artículo 118.- La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para la vida comunitaria y la movilidad, se consideran de alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas,

aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad. Para tal efecto, se estará a lo dispuesto en la Ley General.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población incluirán los siguientes aspectos:

I.- Identificar y localizar parques y equipamientos conformadores de comunidades integrales en cada unidad territorial;

II.- Establecer las clasificaciones y características de las áreas verdes, que deberán incluir parques, plazas, corredores verdes o andadores peatonales, así como sus requerimientos ambientales, recreativos, culturales y paisajísticos, de acuerdo a las condiciones de cada región;

III.- Definir características, dimensiones, vegetación y medidas de seguridad para banquetas que fomenten la convivencia comunitaria; y

IV.- Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 119.- El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I.- Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II.- Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III.- Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre unidades territoriales y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV.- En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

V.- Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI.- Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VII.- Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

VIII.- Los reglamentos municipales deberán adecuarse de tal forma que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, con banquetas continuas y a nivel, y calles de tráfico lento, priorizando a los peatones y la accesibilidad universal, procurando ampliación o mejoramiento de banquetas en zonas con incremento de densidad;

IX.- Se deberán constituir fideicomisos de suelo e implementar instrumentos públicos o privados que promuevan la creación de parques y equipamientos conformadores de comunidades integrales, de tal manera que su ubicación y beneficios tengan acceso a una distancia caminable;

X.- Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los centros de población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

XI.- Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano; y

XII.- Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del espacio público con cobertura suficiente.

Artículo 120.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población garantizarán una dotación suficiente de espacios públicos por cada unidad territorial y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujetos a densificación.

Los predios que los desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no podrán estar ubicados en zonas inundables o de riesgo, ni presentar condiciones topográficas inadecuadas.

Artículo 121.- En las obras públicas a que se refiere el artículo anterior, los municipios deberán percibir de los particulares, a través del fideicomiso de suelo, contribuciones especiales por las mejoras que dichas obras les generarán a sus predios.

TÍTULO NOVENO

GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

Capítulo Primero

De las reservas territoriales

Artículo 122.- La federación, el gobierno del estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con el objeto de:

I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra 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 diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano; y

VI.- Garantizar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 123.- Para los efectos del artículo anterior, se considerarán las siguientes modalidades para la constitución de reservas:

I.- Para la urbanización progresiva, que permita generar una oferta de suelo bien ubicado para la autoconstrucción, asegurando la participación del estado y el municipio en el desarrollo privado de suelo progresivo;

II.- Para regularización de la tenencia de la tierra, que permita dar título a los propietarios y dotar de infraestructura y equipamiento a las zonas carentes de ellas;

III.- Para desarrollo de vivienda, que permita la oferta de suelo para autoconstrucción y vivienda social para grupos vulnerables;

IV.- Para equipamientos y áreas verdes, que permita dotar de espacios públicos para articular comunidades integrales en cada unidad territorial;

V.- Para vialidades primarias, que garanticen la conectividad necesaria para el transporte público y para las obras de cabeza; y

VI.- Para protección de zonas de valor ambiental, que permita preservar el equilibrio ecológico y mitigar altos riesgos.

Capítulo Segundo

Regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario

Artículo 124.- La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano;

II.- Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de “área urbanizable” contenida en el artículo 3 de esta Ley;

III.- El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda; y

IV.- Los demás que determinen la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y la Secretaría, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

Capítulo Tercero

Regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 125.- La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

I.- Deberá derivarse como una acción de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación, y consolidación, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable;

II.- Solo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y los programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 126.- El gobierno del estado y los gobiernos municipales instrumentarán coordinadamente 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 a las actividades económicas y sociales urbanas, promoviendo su capacitación para la producción y comercialización de bienes y servicios y apoyando la constitución y operación de empresas en las que participen los ejidatarios y comuneros.

Capítulo Cuarto

Del derecho de preferencia

Artículo 127.- La federación, el gobierno del estado y los gobiernos municipales tendrán, en los términos de las leyes federales y estatales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Ejecutivo Estatal y a los gobiernos municipales, dando a conocer el monto de la operación a fin de que, en un plazo de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Artículo 128.- El gobierno del estado y los gobiernos municipales manifestarán su interés en ejercer el derecho de preferencia a través de la expedición de resolución por la autoridad estatal o municipal, según sea el caso, en la cual se funde y motive la necesidad de ejercer dicho derecho y adquirir el predio de que se trate, debiendo ser notificada a los propietarios, los jueces o autoridades administrativas, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

Capítulo Quinto

Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios

Artículo 129.- El gobierno del estado y los gobiernos municipales podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, para el desarrollo de los terrenos baldíos intraurbanos y los de la periferia inmediata, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo conforme a tales declaratorias, y siempre ajustándose a las determinaciones de los programas de desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aplicables.

Artículo 130.- Los mecanismos de adquisición directa podrán ser de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

Capítulo Sexto

Reagrupamiento parcelario

Artículo 131.- Para la ejecución de los programas de desarrollo urbano de centros de población, el gobierno del estado y los gobiernos municipales podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de la Ley General, esta Ley y las demás leyes relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y podrán aprovechar

los incentivos y facilidades contempladas en la Ley General y en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Una vez ejecutada la acción urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

Artículo 132.- El reagrupamiento de predios a que alude el artículo anterior se sujetará a las siguientes normas:

I.- Cumplir con las determinaciones del programa de desarrollo urbano del centro de población;

II.- La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizarán 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 llevarán a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;

IV.- Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente; y

V.- La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

TÍTULO DÉCIMO

INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo Primero

Disposiciones generales

Artículo 133.- Correspondrá al gobierno del estado y a los gobiernos municipales la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizarán la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Artículo 134.- Los mecanismos a que alude el artículo anterior atenderán a las prioridades que establecen los programas de desarrollo urbano de centros de población, y podrán dirigirse a:

I.- Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos municipales e intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;

II.- Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o zonas conurbadas más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en la Ley General, en esta Ley y en la normatividad vigente para los fondos públicos;

III.- Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de reservas territoriales para la vivienda social y la urbanización progresiva; y

IV.- Apoyar el financiamiento de infraestructuras de agua, drenaje, alumbrado público, pavimento o movilidad.

Artículo 135.- En las obras públicas a que se refiere el artículo anterior, los municipios podrán percibir contribuciones especiales por mejoras de las personas físicas o morales, propietarias o poseedoras, de los inmuebles que reciban un beneficio directo por las obras o que se encuentren ubicados dentro del área de impacto derivado de la ejecución de dichas obras.

Artículo 136.- Los municipios establecerán los mecanismos que permitan financiar la introducción de infraestructura y los servicios públicos de cada zona, con costo a quienes se beneficien directamente, por medio de contribuciones por mejoras, impuestos prediales u otras aportaciones.

Artículo 137.- En la aprobación de los presupuestos de egresos respectivos, deberán considerarse las partidas necesarias para la ejecución de las acciones de los programas de desarrollo urbano de centros de población, constituyendo los fondos financieros para ello.

Las autoridades sólo podrán otorgar autorización presupuestal siempre que se ajuste a lo dispuesto en los programas referidos en el párrafo anterior.

Las dependencias y entidades deberán prever en sus procesos de presupuesto, programación y gasto, los recursos correspondientes para atender los proyectos y acciones prioritarias planteadas en dichos programas.

Capítulo Segundo

Fideicomisos de suelo

Artículo 138.- Los municipios deberán constituir un fideicomiso público para la administración de recursos y bienes aportados por el gobierno municipal y los desarrolladores inmobiliarios, con el fin de adquirir suelo destinado a la liberación de derechos de vía y a la creación de parques y equipamientos conformadores de unidades territoriales.

Lo anterior, con el fin de garantizar espacios públicos de calidad y definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada unidad territorial en relación a la cultura, convivencia, recreación, deporte, y zonas verdes destinadas a parques, plazas y jardines, entre otros.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA

Capítulo Primero

De la participación ciudadana y social

Artículo 139.- El gobierno del estado y los municipios promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, de conformidad con lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Sonora y los reglamentos municipales correspondientes.

Artículo 140.- Las autoridades deberán promover la participación social y ciudadana, según corresponda, en al menos las materias siguientes:

I.- La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de los centros de población y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada;

II.- La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;

III.- El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

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

V.- La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

V.- La preservación del ambiente en los centros de población;

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

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

Capítulo Segundo

Información pública, transparencia y rendición de cuentas

Artículo 141.- Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos, de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades y unidades territoriales.

Las autoridades estatales y municipales tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios remotos y físicos la información relativa a los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano aprobados, validados y registrados, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 142.- Las autoridades, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información y mantenerla actualizada en medios electrónicos, acerca de aquellos predios 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.

Capítulo Tercero

Desarrollo institucional

Artículo 143.- El gobierno del estado y los municipios promoverán programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta Ley, e impulsarán programas y

apoyos para la mejora regulatoria en materia de desarrollo urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones, para disminuir costos, tiempos e incrementar la transparencia.

Igualmente, fomentarán 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.

Artículo 144.- Los interesados en llevar a cabo una acción urbanística en los términos de esta Ley, deberán contar con el o los responsables de obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las disposiciones normativas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos, en los programas y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos en que intervengan. La Secretaría establecerá los lineamientos para integrar un registro de especialistas en gestión territorial, que coadyuven y tengan una participación responsable en los procesos de desarrollo urbano e inmobiliario, así como en otros temas, para el cumplimiento y la aplicación del presente ordenamiento, el cual deberá quedar incorporado en el Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Capítulo Cuarto

Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 145.- El Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tiene por objetivo organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en Sonora. Estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

Este sistema referido en el párrafo anterior formará parte de la Plataforma Nacional de Información, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por lo que deberá permitir el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades de los tres órdenes de gobierno e instancias de gobernanza metropolitana, relacionada con los planes y programas federales, estatales y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como lo relativo a las zonas metropolitanas, incluyendo las acciones, obras e inversiones en el territorio. Dicho sistema tendrá la función de ofrecer la información oficial al nivel de desagregación y escala que se requiera.

Asimismo, se incorporarán a dicho sistema los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, realizados en el estado por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

Los desarrollos inmobiliarios autorizados, una vez publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, deberán ser incorporados en dicho sistema.

El gobierno del Estado y los municipios celebrarán acuerdos y convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones de los sectores social y privado, a fin de que aporten la información que generan.

Artículo 146.- El gobierno del estado y los municipios deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano o desarrollo metropolitano, en su caso, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

Capítulo Quinto

Observatorios ciudadanos

Artículo 147.- El gobierno del estado y los municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios ciudadanos con la asociación o participación plural de la sociedad, de las instituciones de investigación académica, de los colegios de profesionistas, de los organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y el gobierno, 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.

Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia y la difusión sistemática y periódica de sus resultados e impactos a través de indicadores y sistemas de información geográfica.

Artículo 148.- Para apoyar el funcionamiento de los observatorios, el gobierno del estado y los municipios deberán:

I.- Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II.- Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III.- Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV.- Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V.- Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI.- Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII.- Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio; y

VIII.- Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

Artículo 149.- Los miembros de los observatorios actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Artículo 150.- Los observatorios sesionarán una vez al mes de manera ordinaria, preferentemente los primeros diez días de cada mes, y cuando así lo estimen conveniente sus integrantes de manera extraordinaria.

La Secretaría y los gobiernos municipales facilitarán a los observatorios sus instalaciones a efecto de que lleven a cabo sus sesiones en las mismas.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO **INSTRUMENTOS DE FOMENTO**

Capítulo Primero **Del fomento al desarrollo urbano**

Artículo 151.- La federación, el gobierno del estado y sus municipios, sujetos a disponibilidad presupuestaria, fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I.- La aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de zonas conurbadas o zona metropolitana;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de zona conurbada o zona metropolitana;

III.- El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de centros de población;

IV.- La canalización de inversiones para constituir reservas territoriales, así como para la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;

V.- La satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, espacios públicos, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras;

VI.- La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población;

VII.- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII.- El fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano;

IX.- La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

X.- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;

XI.- El impulso a las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII.- La aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;

XIII.- Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera toda la población en condición de vulnerabilidad, así como de los sistemas de movilidad que promuevan la inclusión;

XIV.- La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

Capítulo Segundo

De los polígonos de actuación concertada

Artículo 152.- Los polígonos de actuación concertada en la entidad serán un instrumento de política urbana para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que se conformen en predios de propiedad pública y privada o social con dos o más propietarios, cuyo objetivo es el crecimiento, mejoramiento o conservación, definiendo las participaciones de los actores involucrados, así como los mecanismos de financiamiento y recuperación financiera o la reagrupación de los predios, mediante la celebración de convenios de concertación.

Artículo 153.- La Secretaría o los municipios, conforme a su competencia, en coordinación con el sector social y privado, acordarán y autorizarán la delimitación y los términos del convenio de polígonos de actuación concertada para la ejecución de proyectos. Correspondrá a la Secretaría resolver sobre la procedencia de un polígono de actuación cuando se trate de proyectos de impacto regional o de interés metropolitano.

Estos procederán, siempre y cuando no se contrapongan a los programas establecidos en la presente Ley.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LA VERIFICACIÓN, VIGILANCIA Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Capítulo Primero

De la verificación y vigilancia

Artículo 154.- El gobierno del estado y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, llevarán a cabo visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General y en esta Ley, en los reglamentos municipales, en los programas y demás disposiciones aplicables en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 155.- En todo lo relativo al procedimiento para la realización de visitas de verificación, se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo IX, de la Ley de procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

Capítulo Segundo

De las medidas de seguridad

Artículo 156.- Se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad competente fundada y motivadamente para prevenir situaciones de riesgo inminente que puedan causar daño a la seguridad de las personas o a sus bienes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, de carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 157.- Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades son:

- I.- Clausura temporal, parcial o total, de la construcción, instalación, explotación, obras, servicios o actividades que den lugar a los supuestos del artículo anterior;
- II.- Desocupación parcial o total de predios o inmuebles;
- III.- Aseguramiento precautorio de materiales, bienes, vehículos o utensilios e instrumentos directamente relacionados con la conducta que da lugar a la imposición de la medida;
- IV.- Demolición parcial o total; y
- V.- Retiro de materiales e instalaciones.

Artículo 158.- Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

Artículo 159.- Para la ejecución de las medidas de seguridad deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia correspondiente, observándose en lo conducente las formalidades establecidas para las verificaciones.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

Capítulo Primero De las infracciones

Artículo 160.- Las personas físicas o morales que infrinjan las disposiciones de esta Ley, serán sancionadas por la autoridad competente en los términos del presente título.

Artículo 161.- Para los efectos de este capítulo, serán responsables de las infracciones a las disposiciones de esta Ley, los siguientes:

- I.- Los propietarios o poseedores de los inmuebles de los que derive la infracción;
- II.- Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción; y
- III.- Quienes, con su conducta, contravengan las disposiciones de la presente Ley y demás normas aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

Artículo 162.- Son infracciones a lo establecido en la presente Ley:

- I.- El aprovechamiento del suelo urbano que contravenga lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II.- La edificación en los centros de población, sin licencia de construcción expedida por la autoridad municipal;
- III.- No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios y licencias de urbanización;
- IV.- Modificar la autorización del desarrollo inmobiliario sin el permiso de la autoridad municipal que la emitió;

- V.- Fraccionar las áreas reservadas a supermanzanas sin la autorización respectiva;
- VI.- No dar el aviso a la autoridad municipal de la terminación de obras de infraestructura y urbanización en el plazo establecido, por parte de los desarrolladores;
- VII.- No otorgar la fianza a que se refiere el artículo 84 de esta Ley, para garantizar la buena calidad de las obras entregadas;
- VIII.- Llevar a cabo la fusión y subdivisión de predios sin la autorización municipal;
- IX.- Construir y edificar en zonas de riesgo sin la autorización de la autoridad municipal;
- X.- La explotación de bancos de materiales para la construcción, sin contar con la autorización respectiva;
- XI.- Llevar a cabo obras de relleno o disposición de residuos de la construcción y demolición sin autorización expedida por la autoridad municipal;
- XII.- Constituir, fraccionar o ampliar la zona ejidal o comunal y su reserva de crecimiento, sin ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y en los programas de desarrollo urbano;
- XIII.- Omitir la notificación a la autoridad municipal el derecho de preferencia, por los propietarios de predios y notarios públicos, en los términos y plazos a que se refiere esta Ley;
- XIV.- Modificar, enajenar o autorizar por parte de los servidores públicos, el destino o llevar a cabo actos de administración y disposición de áreas verdes y de equipamiento urbano, salvo que dejen de ser útiles para fines de servicio público;
- XV.- Destinar a un fin distinto los recursos para el Fondo del Fideicomiso del Suelo señalados en el artículo 137 de esta Ley;
- XVI.- Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;
- XVII.- Ejercer los derechos derivados de un permiso posterior a su vencimiento, sin haber obtenido su renovación;
- XVIII.- Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para el otorgamiento de las licencias, permisos o autorizaciones que contravengan las disposiciones en ellas contenidas;
- XIX.- Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- XX.- Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones reguladas por este ordenamiento;
- XXI.- Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto, o dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente; y
- XXII.- Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de las visitas de verificación ordenadas.

Capítulo Segundo

De las sanciones

Artículo 163.- Las infracciones a los preceptos de esta Ley, a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población y de las normas técnicas que de éstos deriven, se sancionarán administrativamente por el gobierno del estado y los municipios a través de sus autoridades competentes, con una o más de las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación con apercibimiento;
- II.- Multa por el equivalente de cuarenta a cien mil unidades de medida y actualización;
- III.- Clausura provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones o construcciones;
- IV.- Clausura definitiva total o parcial;
- V.- Demolición o retiro parcial o total de las instalaciones o construcciones;
- VI.- Decomiso de materiales, equipos, utensilios e instrumentos directamente relacionados con la infracción; y
- VII.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas para las acciones de urbanización.

Artículo 164.- Para la imposición de las sanciones por infracciones a esta Ley, se tomará en cuenta:

- I.- La gravedad de la infracción;
- II.- Las condiciones económicas del infractor; y
- III.- La reincidencia.

En el caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser hasta por dos veces el monto originalmente impuesto, sin exceder del doble del máximo permitido.

Se considerará reincidente al infractor que cometa la misma violación a las disposiciones de esta Ley dos o más veces dentro del período de un año, contado a partir de la fecha en que se le hubiere notificado la sanción inmediata anterior.

Artículo 165.- La imposición de las multas a que se refiere el artículo 162 de esta Ley se determinará en la forma siguiente:

- I.- Con equivalente de cuarenta a doscientas Unidades de Medida y Actualización (UMA), a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 162, fracciones VIII, IX y XVIII;
- II.- Con el equivalente de sesenta a mil UMA, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 162, fracciones I, II, III, V, VI, VII y XV;
- III.- Con el equivalente de ochenta a diez mil UMA, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 162, fracciones X, XI, XII, XIII, XIX, XX y XXI; y
- IV.- Con el equivalente de cien a cien mil UMA, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 162, fracciones IV, XIV, XVI, XVII y XXII.

Artículo 166.- Cuando proceda como sanción la clausura provisional o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia.

Artículo 167.- La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente como medida de seguridad o sanción, será ejecutada por el infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva.

Artículo 168.- Procederá la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para la realización de las acciones de urbanización cuando:

I.- Se efectúen obras, instalaciones o cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder las autorizaciones o licencias que contravengan a las disposiciones en ellas contenidas;

II.- Se establezca o cambie el uso del suelo o destino de un inmueble, distinto al autorizado por la autoridad competente; y

III.- Se realicen o se lleven a cabo modificaciones al proyecto inicialmente autorizado sin tramitar la autorización correspondiente.

Artículo 169.- Las sanciones consistentes en multa impuestas por la autoridad competente se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Hacienda y de las tesorerías municipales, según corresponda, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de las leyes fiscales aplicables.

Artículo 170.- Salvo que no sean útiles para fines de servicio público y previa aprobación del Ayuntamiento, al servidor público que modifique, enajene o autorice la modificación de destino y por consiguiente lleve a cabo actos de administración y disposición de las áreas destinadas a áreas verdes y de equipamiento urbano, se le sancionará con prisión de uno a tres años, multa de 50,000 a 100,000 UMA e inhabilitación para el desempeño de cualquier cargo, comisión o empleo público por un lapso de cinco años.

El servidor público que destine el recurso señalado en el párrafo segundo de la fracción I del artículo 78 de esta Ley a un fin distinto, se le aplicará la sanción establecida en el párrafo anterior de este artículo.

Al servidor público que autorice o regularice la ocupación de asentamientos humanos en zonas de riesgo, se le aplicara la sanción establecida en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 171.- Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano o a los bienes de dominio público, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados.

Artículo 172.- Se destinarán a los programas vinculados a la verificación relacionados con el objeto de la misma el cuarenta por ciento de los ingresos que el gobierno del estado y los municipios obtengan efectivamente de multas por infracciones a la presente Ley.

Capítulo Tercero

Del recurso de inconformidad

Artículo 173.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación de la presente Ley podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en el Título Tercero, Capítulo XII de la Ley de Procedimiento Administrativo

del Estado de Sonora, conforme a las reglas previstas en el mismo; o interponer el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

El recurso de inconformidad tendrá por objeto que la autoridad correspondiente confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO **DE LA DENUNCIA CIUDADANA,** **RESPONSABILIDADES Y PROCURADURÍAS**

Capítulo Primero **De la denuncia ciudadana**

Artículo 174.- Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la autoridad competente todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la Ley General, esta Ley, sus programas y las normas oficiales mexicanas.

Artículo 175.- La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

- 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;
- III.- Los datos que permitan identificar al presunto infractor; y
- IV.- Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

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

Artículo 176.- 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.

Las autoridades y servidores públicos 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.

Capítulo Segundo **De las responsabilidades y nulidades**

Artículo 177.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos del estado y de los municipios, además de las previstas por la Ley Estatal de Responsabilidades, las siguientes:

- I.- Realizar o autorizar actos en contra de lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

II.- Admitir a trámite documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto en esta Ley y en los programas, decretos y resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano de la entidad y sus municipios;

III.- La falta de actuación oportuna ante la evidencia de los hechos que representen violación flagrante de esta Ley;

IV.- El omitir fundar y motivar debidamente los actos administrativos que emitan;

V.- Requerir o condicionar la tramitación de un procedimiento y su resolución, al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en la Ley o reglamentos de la materia;

VI.- Incumplir con los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;

VII.- No observar o acatar las disposiciones legales vigentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VIII.- Enajenar espacios públicos destinados a áreas verdes o equipamiento urbano, o modificar su destino;

IX.- Destinar los recursos cedidos o aportados al fideicomiso del suelo para un fin distinto a su objeto;

X.- Propiciar o permitir la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población; y

XI.- Autorizar indebidamente un asentamiento humano o construcción en zonas de riesgo, o en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o en áreas no urbanizables conforme a esta Ley.

Artículo 178.- Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en el artículo anterior serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley Estatal de Responsabilidades.

Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Código Penal del Estado.

Artículo 179.- No surtirán efectos los actos, convenios, contratos que contravengan lo establecido en las disposiciones y en los programas a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 180.- Estarán afectados de nulidad los actos, convenios y contratos cuando:

I.- Contravengan las disposiciones de los programas de desarrollo urbano, así como a las provisiones, usos de suelo, reservas o destinos que establezcan;

II.- No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la acción urbanística que proceda; y

III.- Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere esta Ley.

La nulidad a que se refiere este artículo será declarada por la autoridad y podrá ser solicitada por cualquier persona mediante el ejercicio de la denuncia ciudadana o a través de los procedimientos administrativos regulados por esta Ley y los reglamentos municipales.

Artículo 181.- Los Notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar las obligaciones de respetar los programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y precisar su viabilidad de urbanización.

Artículo 182.- No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 183.- No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o en los catastros municipales, que no se ajusten a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables de la materia.

Artículo 184.- Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de desarrollo urbano vigentes y aplicables en la zona respectiva.

Artículo 185.- Las inscripciones de los registros públicos de la propiedad, así como las cédulas catastrales, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de desarrollo urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

Capítulo Tercero

De las procuradurías estatales y municipales

Artículo 186.- Para la procuración de justicia en la materia, el gobierno del estado y los municipios, podrán crear órganos descentrados en su carácter de procuradurías, como entes especializados para vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia, así como aplicar las sanciones correspondientes.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. - La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo. - Se abroga la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado el 28 de septiembre de 2006 y se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Artículo Tercero. - En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las autoridades estatales y municipales deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

Artículo Cuarto. - En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se formularán, o adecuarán los programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, así como los programas estatales y metropolitanos, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que alude la Ley General y esta Ley.

El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora y los catastros municipales estarán a lo señalado en los artículos 60, 111 y 112 del decreto que expide la Ley General, una vez que sean adecuados los programas mencionados en el párrafo anterior.

Artículo Quinto. - En un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales, convocarán a las sesiones de instalación de los Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Artículo Sexto. - El Gobierno del Estado y los municipios deberán realizar las previsiones y adecuaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la presente Ley.

TRANSITORIO DEL DECRETO 67

ARTÍCULO ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

A P E N D I C E

Ley 283; B. O. No. 47 Sección IV, de fecha 11 de junio de 2018.

Decreto No. 67; B.O. 36, sección I, de fecha 31 de octubre de 2019, que adiciona la fracción XXXII BIS al artículo 2 y el inciso d) a la fracción IV del artículo 18.

ÍNDICE

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	
DEL ESTADO DE SONORA	11
TÍTULO PRIMERO	11
DISPOSICIONES GENERALES	11
Capítulo Primero.....	11
Objeto de la ley	11
Capítulo Segundo	15
Principios	15
Capítulo Tercero	17
Causas de utilidad pública	17
TÍTULO SEGUNDO.....	17

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.....	17
Capítulo Primero.....	17
Concurrencia	17
Capítulo Segundo	17
Atribuciones del Gobierno del Estado	17
Capítulo Segundo	19
De las atribuciones de los municipios	19
Capítulo Tercero	21
Coordinación y concertación	21
TÍTULO TERCERO	22
ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES	22
Capítulo Único	22
Consejos estatal y municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano	22
TÍTULO CUARTO	22
SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL	22
Capítulo Primero.....	22
Sistema Estatal de Planeación Territorial.....	22
Capítulo Segundo	24
De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial	24
Capítulo Tercero	26
Programa Estatal de Ordenamiento Territorial	26
Territorial y Desarrollo Urbano	26
Capítulo Cuarto.....	26
Programas metropolitanos y de zonas conurbadas.....	26
Capítulo Quinto.....	27
Gobernanza metropolitana.....	27
Capítulo Sexto.....	29
De los programas municipales de desarrollo urbano.....	29
Capítulo Séptimo	30
De los programas de desarrollo urbano de centros de población.....	30
Capítulo Octavo	31
De los programas de planeación simplificada	31
Capítulo Noveno	32
De los programas parciales, sectoriales y específicos	32
TITULO QUINTO.....	33
DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD	
EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.....	33
Capítulo Primero.....	33
De las regulaciones de la propiedad en los centros de población	33

Capítulo Segundo	37
Autorizaciones, licencias y permisos.....	37
Capítulo Tercero	40
De los desarrollos inmobiliarios.....	40
Capítulo Cuarto.....	45
De las subdivisiones y fusiones	45
Capítulo Quinto.....	45
De los condominios.....	45
TÍTULO SEXTO.....	46
DE LA RESILIENCIA URBANA.....	46
Capítulo Único	46
De la resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos	46
TÍTULO SÉPTIMO.....	48
DE LA MOVILIDAD.....	48
Capítulo Único	48
De la movilidad	48
TÍTULO OCTAVO	49
DEL ESPACIO PÚBLICO	49
Capítulo Único	49
Del espacio público.....	49
TÍTULO NOVENO	51
GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO	51
Capítulo Primero.....	51
De las reservas territoriales	51
Capítulo Segundo	52
Regulaciones para el suelo proveniente del régimen agrario	52
Capítulo Tercero	52
Regularización de la tenencia de la tierra	52
Capítulo Cuarto.....	53
Del derecho de preferencia	53
Capítulo Quinto.....	53
Polígonos de desarrollo y construcción prioritarios	53
Capítulo Sexto.....	53
Reagrupamiento parcelario	53
TÍTULO DÉCIMO	54
INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO	54
Capítulo Primero.....	54
Disposiciones generales	54
Capítulo Segundo	55
Fideicomisos de suelo.....	55

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO	55
INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA.....	55
Capítulo Primero.....	55
De la participación ciudadana y social	55
Capítulo Segundo	56
Información pública, transparencia y rendición de cuentas	56
Capítulo Tercero	56
Desarrollo institucional	56
Capítulo Cuarto.....	57
Sistema Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	57
Capítulo Quinto.....	58
Observatorios ciudadanos	58
TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.....	59
INSTRUMENTOS DE FOMENTO.....	59
Capítulo Primero.....	59
Del fomento al desarrollo urbano	59
Capítulo Segundo	60
De los polígonos de actuación concertada.....	60
TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO.....	60
DE LA VERIFICACIÓN, VIGILANCIA Y MEDIDAS	60
DE SEGURIDAD.....	60
Capítulo Primero.....	60
De la verificación y vigilancia	60
Capítulo Segundo	60
De las medidas de seguridad.....	60
TÍTULO DÉCIMO TERCERO	61
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	61
Capítulo Primero.....	61
De las infracciones.....	61
Capítulo Segundo	63
De las sanciones.....	63
Capítulo Tercero	64
Del recurso de inconformidad	64
TÍTULO DÉCIMO CUARTO	65
DE LA DENUNCIA CIUDADANA,	65
RESPONSABILIDADES Y PROCURADURÍAS	65
Capítulo Primero.....	65
De la denuncia ciudadana.....	65
Capítulo Segundo	65
De las responsabilidades y nulidades	65
Capítulo Tercero	67

De las procuradurías estatales y municipales	67
TRANSITORIOS.....	67
A P E N D I C E	68