

## Colima GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE COLIMA INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO **MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ** 

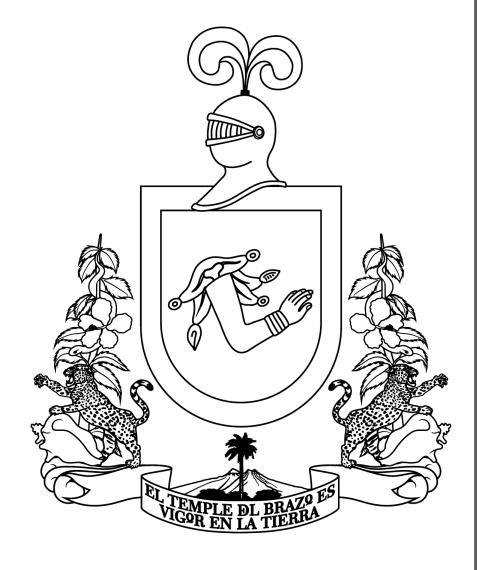
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

## EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



## EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 22 DE JULIO DE 2023 TOMO CVIII COLIMA, COLIMA



NÚM. 45 70 págs.

www.periodicooficial.col.gob.mx



## **SUMARIO**

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER LEGISLATIVO

**DECRETO** NÚM. 336.- POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA. **Pág. 3** 

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER LEGISLATIVO

### **DECRETO**

NÚM. 336.- POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE COLIMA.

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

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

### DECRETO

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

### **ANTECEDENTES:**

## 1. PRESENTACIÓN Y TURNO DE LAS INICIATIVAS.

- I. Mediante oficio DPL/1212/2023, de fecha 21 de febrero de 2023, la Secretaria de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad para su estudio, análisis y dictamen correspondiente, la Iniciativa de Ley con proyecto de Decreto suscrita por la Diputada Priscila García Delgado Diputada única sin Partido por la cual propone se reforme, deroguen y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima.
- II. Mediante oficio DPL/1429/2023, de fecha 19 de junio de 2023, la Secretaria de la Mesa Directiva del Congreso del Estado, turnaron a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad para su estudio, análisis y dictamen correspondiente, la Iniciativa de Ley con proyecto de Decreto suscrita por la Mtra. Indira Vizcaíno Silva Gobernadora Constitucional del Estado por la cual propone se reforme, deroguen y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima.

## 2. TRABAJOS LEGISLATIVOS PREVIOS.

- I. Con fecha del 10 de julio del 2023, fue recibido en oficialía de partes de este H. Congreso del Estado de Colima, el oficio CAN-30/2023, suscrito por el Ing. Caros Saucedo Munguía, Presidente de la Delegación de Colima de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, (CANADEVI) por el cual externan la necesidad de entablar un diálogo con este sector que se encuentra enteramente vinculado con la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima para hacer una revisión de la redacción de los siguientes artículos, 9, 61, 182, 183, 184, 215, 217, 222, 226, 235, 236, 263 y 269, en virtud de que derivado del análisis realizado por esta cámara a la propuesta presentada, consideramos que la actual redacción puede generar controversia en la interpretación de algunos de los términos y/o conceptos utilizados, todo ello a fin de que sean valoradas, discutidas y poder ser tomados en cuenta, si así lo consideran conveniente.
- II. Con fecha 14 de julio del 2023, estas Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, sostuvieron una mesa de trabajo denominada "Reunión de análisis de reformas en materia Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano" con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, (CANADEVI); el Colegio de Notarios del Estado de Colima; la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado de Colima; la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad; Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, así como las y los Diputados que integran la LX Legislatura del Estado.

En cuya reunión de dialogo, debates y compromisos se desarrollaron en diversos temas como las definiciones generales, el desglose del Sistema Estatal de Planeación Territorial, el Proyecto de Integración Urbana, los

Programas de Planeación Estatal, la documentación que se presenta en los diversos procesos, los términos y/o nombres de documentos solicitados que generan confusión, entre otros.

III. En la reunión citada en el párrafo anterior, a petición de la Presidencia de la Comisión de Desarrollo Municipal en el que solicita a las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, pueda ser participe en los trabajos de estudio y análisis que se llevan a cabo en la presente reforma, se realizará en los términos del primer párrafo del artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Colima, procediendo a citarles para la sesión de las Comisiones Dictaminadoras.

### 3. SESIÓN DE LAS COMISIONES LEGISLATIVAS.

La Presidencia de las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, convocaron a sus integrantes y las y los que forman parte de la Comisión de Desarrollo Municipal, así como a las y los Diputados que integran la Sexagésima Legislatura del Estado, a reunión de trabajo a celebrarse a las 12:00 horas del 19 de julio de 2023, en la Sala de Juntas "Francisco J. Múgica", a afecto de analizar, discutir y, en su caso, dictaminar las iniciativas que nos ocupan.

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

## ANÁLISIS DE LAS INICIATIVAS.

**I.-** Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por la Diputada Priscila García Delgado Diputada única sin Partido por la cual propone se reforme, deroguen y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en su parte expositiva, dispone que:

De acuerdo a lo previsto en los párrafos primero y tercero del artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, le corresponde a la Nación el derecho de transmitir a los particulares el dominio de la propiedad de las tierras comprendidas en el territorio nacional, además del derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, y dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, la ejecución de obras públicas, la planeación y regulación de los centros de población; la preservación y restauración del equilibrio ecológico, con el objetivo de evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Al amparo del mandato constitucional referido, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, se expidió la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el objeto de fijar los preceptos básicos para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, además de regular la concurrencia para el ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución, correspondientes a las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en el territorio nacional.

En ese sentido, de manera enunciativa se señala que corresponde a la **federación**, ejercer sus facultades a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y formular y conducir la política nacional de asentamientos humanos, así como el ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias de la Administración Pública Federal; a las **entidades federativas**, legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales; establecer en las leyes y reglamentos de la materia; y por lo que ve a los **municipios**, les corresponde formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio.

En nuestro estado, con el objetivo de cumplir con la disposición transitoria tercera de la Ley General antes mencionada, y buscando adecuar las disposiciones legales y armonizarlas al marco general vigente, fue aprobado por esta Sexagésima Legislatura, el Decreto no. 195, por el que se expide una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima, el sábado 31 de diciembre de 2022, Ley que entró en vigor el 01 de enero de 2023.

Desde la fecha del inicio de la vigencia de la Ley hasta el día de hoy, y dada la aplicación de la norma a través de los sujetos obligados que se establecen en su artículo 8, se han detectado diversas áreas de oportunidad

que mejorarán el ámbito de aplicación de la norma y que generan mayor certidumbre jurídica de los actos regulados por esta.

En tal consecuencia, resulta necesario proponer a esta Legislatura la reforma de diversas disposiciones de la reciente Ley, a efectos de facilitar el cumplimiento de las obligaciones que les impone a los sujetos obligados, y garantizar que con ello se logre un eficaz ordenamiento territorial y de los Asentamientos Humanos, respetando en todo momento las facultades concurrentes y la acción coordinada de los tres órdenes de gobierno.

Las reformas que a través de la presente iniciativa se proponen, derivan de un análisis minucioso que la suscrita diputada llevó a cabo de manera conjunta con algunos de los sujetos obligados a la aplicación de la Ley, en particular con quienes dan certeza jurídica a las operaciones inmobiliarias y transmisiones patrimoniales, el Colegio de Notarios del Estado de Colima; así como, con una parte del sector empresarial dedicado a la construcción y diseño de conjuntos habitacionales en el estado, es decir, la Cámara de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en el Estado (CANADEVI), con quienes se buscó una armonización de las cuestiones meramente jurídicas y técnicas que regula la presente Ley, buscando en todo momento respetar el espíritu de la norma, las disposiciones constitucionales y la concurrencia de las atribuciones de la federación, estado y municipios.

En tal sentido, se propone reformar lo relativo a las nulidades de los actos, convenios, contratos o de las actuaciones de las autoridades en general, que se prevén sean de pleno derecho, no obstante señalarse de igual manera, que existe la obligación de que la nulidad sea declarada por los tribunales competentes, por lo que ante tal discordancia debe de precisarse que no se trata de una nulidad de pleno derecho, si no que esta deberá de ser decretada por la autoridad que corresponda.

Por otra parte, considerando que las personas funcionarias investidas de fe pública, y que ejercen el notariado en el estado de Colima, se encuentran autorizados para autenticar los actos y los hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes; se hace necesario proponer la modificación de diversos artículos en donde se les requiere corroborar la autenticidad de los documentos expedidos por las autoridades competentes, dado que, partiendo de la premisa de que son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones, resulta necesario otorgar certeza a los documentos originales expedidos por el funcionario facultado para ello, y no establecer una carga adicional a los notarios de corroborar la autenticidad de estos, pues hacerlo así, se denegaría la certeza y seguridad jurídica de los actos emitidos por autoridades en ejercicio de sus funciones.

En ese mismo sentido, resulta idóneo lo que se plantea en la presente iniciativa desde la perspectiva de la Mejora Regulatoria, toda vez que imponer más procesos o requerir revalidar diversa documentación que reviste carácter de documento público, genera retrasos y mayores gastos económicos para los ciudadanos, de ahí que lo que se pretende con la presente iniciativa es que se replanteen los mismos a efectos de ser más eficaces y que la nueva ley cumpla con su objeto.

Así mismo, la nueva Ley en comento regula lo relativo al derecho de preferencia del que gozan el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos y el Instituto de Suelo, Urbanización y Vivienda del Estado de Colima (INSUVI) para disponer de derechos de vía, o adquirir predios, ya sea en áreas de reserva, o respecto a predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes, con el objetivo de destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público o a la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social; derecho de preferencia que no guarda entera congruencia con lo señalado por el artículo 84 de la Ley General de la materia, puesto que, esta limita el ejercicio de dicho derecho únicamente por lo que ve a los predios comprendidos en zonas de reserva territorial, en donde se incluye el suelo urbano vacante, entendiéndose que este suelo urbano vacante se ubica dentro de la zona de reserva territorial, y no, tratándose de cualquier predio urbano no edificado, subutilizado o vacante, como se señala en el artículo 142 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima.

De tal manera que se propone la reforma al artículo que prevé el derecho de preferencia, a efecto de que se homologue a lo estipulado a la Ley General, puesto que considerar que deba de darse en cualquier predio urbano no edificado, fuera de las áreas de reserva, implicaría que para cualquier venta de predios urbanos que no se encuentren edificados, o la superficie de edificación sea menor al 25% de la superficie edificable, se tenga que preguntar el Ejecutivo, a los municipios y al INSUVI, si es su deseo adquirirlo para destinarlo a espacios públicos o a la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social, lo que haría que las operaciones

de compraventa sean más costosas y tardadas, considerando el tiempo que llevará otorgar el derecho de preferencia en cada operación de traslación de dominio derivada de una enajenación.

Lo anterior considerando además, que el Estado, los Municipios y el INSUVI están en condiciones de adquirir los inmuebles que requieran para los fines a que se refiere esta disposición, mediante compra que realicen a sus propietarios, o, inclusive, mediante expropiación por causa de utilidad pública.

Si bien es cierto, la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, es un ordenamiento que respeta el ámbito de actuación y las competencias de los tres órdenes de gobierno, homologándose a las normas generales y principios consagrados en la Ley General y las disposiciones Constitucionales, esto implica que en lo que corresponde a las autoridades encargadas de su cumplimiento, emitan los ordenamientos que de esta se derivan, como lo son los programas de desarrollo municipal, los correspondientes a los centros de población, así como los reglamentos de zonificación, instrumentos que por su complejidad y tecnicismo en muchos de los casos no se tienen todavía, por lo que deberá de disponerse la aplicación de aquellos emitidos con anterioridad a la presente ley.

Las reformas que se proponen por la suscrita iniciadora, buscan evitar la paralización de las actividades económicas propias de la construcción, y urbanización del suelo, así como de aquellas relativas a los actos traslativos de dominio a efecto de que gocen de la certeza jurídica que requieren.

A continuación, se inserta el texto vigente y la propuesta de reforma que se hace en los siguientes términos:

### Dice texto vigente: Propuesta de reforma: Artículo 9. Definiciones generales Artículo 9. Definiciones generales 1. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: De la I a la LV... De la I a la LV... LVI. Infraestructura verde: Se refiere al conjunto de LVI. Infraestructura verde: Se refiere al conjunto de acciones o proyectos que aprovechan sosteniblemente las acciones o proyectos que aprovechan sosteniblemente las características y los procesos naturales, como la características y los procesos naturales, como la vinculación en red de cauces, escurrimientos, cuerpos de vinculación en red de cauces, escurrimientos, cuerpos de agua, áreas naturales y espacios públicos de naturaleza agua, áreas naturales y espacios públicos de naturaleza diversa y multiescalar que permite la integración de diversa y multiescalar que permite la integración de funciones estructurales de la ciudad, la provisión de funciones estructurales de la ciudad, la provisión de servicios ecosistémicos, la captación, control, tratamiento y servicios ecosistémicos, la movilidad sustentable, la uso eficiente del agua, la movilidad sustentable, la restauración de ecosistemas fragmentados y la articulación restauración de ecosistemas fragmentados y la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad, brindando del paisaje urbano con la biodiversidad, brindando simultáneamente diversos beneficios ambientales, sociales y económicos y contribuyendo a la mitigación y adaptación simultáneamente diversos beneficios ambientales, sociales y económicos y contribuyendo a la mitigación y adaptación al cambio climático; al cambio climático;

## Artículo 12. Nulidad de Actos Jurídicos

1. Todos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, usufructo o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, no podrán desconocer, ni alterar el uso, destino y reserva establecidos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la Zonificación que se determine en dichos programas.

## Artículo 12. Nulidad de Actos Jurídicos

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

- 2. Serán nulos de pleno derecho y no producirán efecto legal alguno, esos actos, convenios o contratos, así como las actuaciones en general de la autoridad, el dictamen, la autorización, permiso o licencia que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior.
- 3. La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada a través de la acción de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, la cual se solicitará por la Secretaría o la Dependencia Municipal, según provenga de cualquiera de ellas el acto o resolución administrativa correspondiente; la acción se ejercerá de manera oficiosa o mediante conocimiento de la denuncia popular.
- 4. Las determinaciones y resoluciones de autoridades jurisdiccionales que conozcan de escrituras, actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, deberán ajustar sus determinaciones en lo concerniente al Asentamiento Humano, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a las disposiciones previstas en esta Ley. Las personas servidoras públicas de la Secretaría, los pertenecientes a la dependencia municipal o cualquier persona que acredite un interés legítimo, deberán denunciar las violaciones e inobservancias que por aquellas se cometan. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.
- 2. Serán nulos y no producirán efecto legal alguno, esos actos, convenios o contratos, así como las actuaciones en general de la autoridad, el dictamen, la autorización, permiso o licencia que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la Zonificación que se determine en dichos programas.
- 3. La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por la autoridad jurisdiccional que corresponda.
- 4. ...

## Artículo 13. Obligación de las y los fedatarios públicos

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

## Artículo 13. Obligación de las y los fedatarios públicos

1. Las y los Notarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, contratos y convenios de los predios o acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley, previa comprobación de la existencia de los dictámenes, autorizaciones, permisos o licencias expedidos por autoridad competente en relación a la utilización o disposición de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aplicables, la Ley y los Reglamentos.

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

observando las limitaciones.

En el contenido de los instrumentos notariales

deberán identificarse los documentos públicos que les dan

sustento, señalar también los usos y destinos permitidos,

condicionados y prohibidos del predio objeto de tales actos.

precisando además que el derecho de propiedad, posesión

o cualquier otro derivado de la tenencia de áreas y predios,

será ejercido por sus titulares de acuerdo con su función

obligaciones y restricciones inherentes a la propiedad, con

apego a lo dispuesto en esta Ley y en los Programas

aplicables. Esos documentos deben obrar en el correspondiente expediente notarial, y en caso de

requerirse, remitir una copia electrónica al momento de

solicitarse la intervención de las autoridades catastrales y

registrales en los trámites de su competencia, para su

debido análisis de procedencia o improcedencia, así como

para constancia de antecedentes en la inscripción o actualización del predio o finca en el padrón catastral y de

social v ambiental.

la materia registral.

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

## del Periódico Óficial. Artículo 14. Limitaciones de Registro y de operaciones catastrales Artículo 14. Limitaciones de Registro y catastrales

2.

- Queda prohibido a las personas servidoras públicas en general del Instituto para el Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal, la inscripción de cualquier escritura, acto, contrato, convenio o afectación, que no se ajuste o se encuentre confeccionado de conformidad con lo dispuesto en esta Ley o en los programas respectivos, resultarán nulos de pleno derecho los trámites y transmisiones en que se consignen operaciones ejecutadas violatorias del marco normativo. Tan pronto aquellas personas servidoras públicas tengan conocimiento de las violaciones e inobservancias, deberán suspender la sustanciación del trámite e informar del motivo a la parte interesada o solicitante, procediendo inmediatamente después a denunciar en los órganos internos de control el hallazgo. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.
- 2. Las personas servidoras públicas de la Secretaría, los pertenecientes a la dependencia municipal o cualquier persona que acredite un interés legítimo, podrán igualmente solicitar indistintamente al Instituto para el Registro del Territorio o a los catastros estatal o municipales, procedan a realizar suspensión de cualquier trámite registral inherente al mismo cuando se contravengan las disposiciones previstas en la presente Ley.
- Artículo 14. Limitaciones de Registro y de operaciones catastrales 1. Queda prohibido a las personas servidoras públicas en general del Instituto para el Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal, la inscripción de cualquier escritura, acto, contrato, convenio o afectación, que no se ajuste o se encuentre confeccionado de conformidad con lo dispuesto en esta Ley o en los programas respectivos, resultarán nulos los trámites y transmisiones en que se consignen operaciones ejecutadas violatorias del marco normativo. Tan pronto aquellas personas servidoras públicas tengan conocimiento de las violaciones e inobservancias, deberán suspender la sustanciación del trámite e informar del motivo a la parte interesada o solicitante, procediendo inmediatamente después a denunciar en los órganos internos de control el hallazgo. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro

Artículo 19. Atribuciones del Ejecutivo del Estado

Artículo 19. Atribuciones del Ejecutivo del Estado

tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.

1. En la aplicación de la presente Ley, la persona titular del Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

De la I a la XVI. ...

XVII. Instrumentar acciones para ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado de Colima, para la constitución de reservas territoriales o la adquisición debidamente justificada por causa de utilidad pública de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley;

XVIII. ...

1. En la aplicación de la presente Ley, la persona titular del Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

De la I a la XVI. ...

XVII. Instrumentar acciones para ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado de Colima, para la constitución de reservas territoriales, y la adquisición de suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, por causa de utilidad pública debidamente justificada en los términos de la presente Ley; XVIII...

## Artículo 20. Atribuciones de la Secretaría

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

De la I a la XXIII. ...

XXIV. Gestionar y en su caso ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ejecutivo del Estado, para la adquisición de propiedades comprendidas en las áreas de reserva urbana, así como de predios urbanos no edificados o subutilizados en los términos de la presente Ley;

XXV. ...

XXVI.

## Artículo 20. Atribuciones de la Secretaría

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

De la I a la XXIII. ...

XXIV. Gestionar y en su caso ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ejecutivo del Estado, para la adquisición de propiedades comprendidas en las áreas de reserva urbana, y de suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, en los términos de la presente Ley;

XXV...

## Artículo 23. Atribuciones de los ayuntamientos

- 1. En los términos del presente ordenamiento, los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones: De la l a la XIX. ...
- XX. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales y la adquisición de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley:

XXI. ...

## Artículo 23. Atribuciones de los ayuntamientos

- 1. En los términos del presente ordenamiento, los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones: De la I a la XIX. ...
- XX. Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales, y la adquisición de suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, en los términos de la presente Ley;

XXI.

## Artículo 24. Atribuciones

1. Los ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la dependencia municipal:

De la I a la III. ...

 i. Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales y la adquisición debidamente justificada por causa de utilidad pública de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes en los términos de la presente Ley;

ii. ...

## Artículo 24. Atribuciones

1. Los ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la dependencia municipal:

De la I a la III. ...

- Gestionar el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento para la constitución de reservas territoriales, y la adquisición de suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, por causa de utilidad pública debidamente justificada en los términos de la presente Ley;
- ii. ..

## Artículo 27. Certificación de especialistas

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

## Artículo 98. Acciones que requieren su elaboración

- 1. El Estudio de Impacto Territorial y Urbano será requerido cuando se pretenda:
- I. Aprovechar el predio con un uso distinto al señalado en la zonificación;
- II. Constituir un polígono de actuación concertada para desarrollar proyectos urbanos integrados;
- III. Desarrollar las acciones previstas en las fraccionesV al VIII del artículo 172 de esta Ley;
- IV. Promover aprovechamientos condicionados o especiales que acrediten ser de utilidad pública y del interés social que requieran emplazarse fuera del Centro de Población o las instalaciones previstas en el artículo 180 de la Ley; y
- V. Requerir autorización para subdividir o relotificar en los términos previstos en el numeral 2 del artículo 291.

## Artículo 142. Derecho de preferencia

- 1. Para garantizar la disponibilidad de suelo y cumplir con los objetivos previstos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos y el Instituto tendrán el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para disponer de derechos de vía, adquirir predios en las áreas de reserva o predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público o a la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, debidamente justificada la causa de utilidad pública.
- 2. Igual derecho tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate. Para tal efecto, las autoridades jurisdiccionales del Estado de Colima y las administrativas que resulten competentes deberán notificar al Ejecutivo del Estado, al Ayuntamiento correspondiente y al Instituto, dando a conocer el monto de la operación, a fin de ejercer dicho derecho.

## Artículo 27. Certificación de especialistas

1. ...

2. La certificación será obligatoria tanto para las personas que realicen alguna función pericial en los términos previstos en esta Ley, como para las personas titulares de las dependencias que intervengan en la aplicación y cumplimiento de esta Ley.

## Artículo 98. Acciones que requieren su elaboración

1. ...

- I. Aprovechar el predio con un uso distinto al señalado en la zonificación; exceptuándose aquellos en los que se trate de usos compatibles de acuerdo al Reglamento de Zonificación que los regule.
- *II*. ...

## Artículo 142. Derecho de preferencia

- 1. Para garantizar la disponibilidad de suelo y cumplir con los objetivos previstos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos y el Instituto tendrán el derecho de preferencia en igualdad de condiciones para disponer de derechos de vía, o adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, o a la edificación de vivienda inclusiva o de objetivo social, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, debidamente justificada la causa de utilidad pública.
- 2. Igual derecho tendrán, en caso de remate judicial o administrativo. Para tal efecto, las autoridades jurisdiccionales del Estado de Colima y las administrativas que resulten competentes deberán notificar al Ejecutivo del Estado, al Ayuntamiento correspondiente y al Instituto, dando a conocer el monto del precio base del remate, a fin

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

- 1. Las y los titulares de áreas o predios en una zona de reserva, que pretendan enajenar a título oneroso, deberán notificar por escrito a las autoridades correspondientes, el interés de vender, señalando el monto, las condiciones de pago y el plazo de vencimiento, a fin de que, en un plazo no mayor de veinte días hábiles, las autoridades ejerzan el derecho de preferencia si así lo consideran conveniente.
- 2. A partir de la notificación, las autoridades tendrán diez días hábiles para aceptar o declinar por escrito su interés. Si la autoridad declina o no emite respuesta en el plazo establecido, aplicará la negativa ficta, por lo que se procederá a perfeccionar el acto traslativo de dominio. Si la autoridad acepta ejercer el derecho, contará con diez días hábiles más para garantizar el pago respectivo derivado de la partida presupuestal que se constituya anualmente para estos efectos. Si la autoridad no garantiza el pago en el plazo señalado, perderá el referido derecho.
- 3. Al formalizar el acto traslativo de dominio, el enajenante notificará a las autoridades, sobre las condiciones definitivas de la operación, en un plazo no mayor a treinta días naturales. Si de la información proporcionada se advierte que éste no otorgó el derecho de preferencia o que el precio de la venta fue menor al manifestado, las escrituras serán nulas de pleno derecho.

## de ejercer dicho derecho, previo a que se determine el fincamiento a favor de algún postor.

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

- 1. ...
- 2. A partir de la notificación, las autoridades tendrán diez días hábiles para aceptar o declinar por escrito su interés. Si la autoridad declina o no emite respuesta en el plazo establecido, las personas titulares de áreas o predios de zona de reserva podrán proceder a perfeccionar el acto traslativo de dominio. Si la autoridad acepta ejercer el derecho, contará con diez días hábiles más para garantizar el pago respectivo derivado de la partida presupuestal que se constituya anualmente para estos efectos. Si la autoridad no garantiza el pago en el plazo señalado, perderá el referido derecho.
- 3. Se deroga.

### Artículo 157. Crecimiento

- 1. El crecimiento de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:
- I. Ordenar y regular su expansión física, determinando las áreas de reserva para el crecimiento futuro, sus horizontes de aprovechamiento y los espacios públicos necesarios para el asentamiento humano;
- II. Ejercer el derecho de preferencia por parte del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales, la adquisición de predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes, en los términos previstos en esta Ley, para el desarrollo de proyectos de urbanización, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de suelo que requiera el crecimiento sustentable de los Centros de Población, en los términos del Programa Municipal; y
- III. Ejecutar acciones de infraestructura implementando los sistemas de actuación para el desarrollo urbano previstos en esta Ley.

### Artículo 157. Crecimiento

- 1. El crecimiento de los Centros de Población es la acción pública tendiente a:
- *I.* ..
- II. Ejercer el derecho de preferencia por parte del Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales, en los términos previstos en esta Ley, para el desarrollo de proyectos de urbanización, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de suelo que requiera el crecimiento sustentable de los Centros de Población, en los términos del Programa Municipal: y
- III. ..

## Artículo 165. Dictamen de Vocación de Suelo

## Artículo 165. Dictamen de Vocación de Suelo

- 1. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano en el Estado o que pretenda utilizar un área, predio o finca con un uso o destino determinado, deberá obtener, previo a la ejecución de estos actos, el Dictamen de Vocación de Suelo que expidan las autoridades competentes.
- 2. El Dictamen de Vocación de Suelo otorga lineamientos, por parte de las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones, licencias o permisos previstos en esta Ley y demás normatividad aplicable, para el desarrollo de cualquier acción urbanística. La presentación del dictamen será requisito indispensable para tramitar y en su caso obtener, las autorizaciones correspondientes.
- 3. El Dictamen de Vocación de Suelo será solicitado a la Dependencia Municipal, quien lo expedirá en forma fundada y motivada, respecto a todas las acciones urbanísticas que pretendan ejecutarse en sus jurisdicciones.

- 1. El Dictamen de Vocación de Suelo otorga lineamientos, por parte de las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones, licencias o permisos previstos en esta Ley y demás normatividad aplicable, para el desarrollo de cualquier acción urbanística. La presentación del dictamen será requisito indispensable para tramitar y en su caso obtener, las autorizaciones correspondientes.
- 2. El Dictamen de Vocación de Suelo será solicitado a la Dependencia Municipal, quien lo expedirá en forma fundada y motivada, respecto a todas las acciones urbanísticas que pretendan ejecutarse en sus jurisdicciones.
- 3. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas y de desarrollo urbano en el Estado o que pretenda utilizar un área, predio o finca con un uso o destino determinado, deberá obtener, previo a la ejecución de estos actos, el Dictamen de Vocación de Suelo que corresponda, ante autoridades competentes.
- 4. Los Ayuntamientos podrán expedir informes de vocación del suelo a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

## Artículo 167. Concurrencia

- 1. En virtud de la concurrencia en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes, cuando así corresponda, conforme a lo previsto en esta Ley. Sin este acto, los dictámenes serán considerados nulos de pleno derecho.
- 2. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos fomentarán la adopción de tecnologías que permitan agilizar los procesos administrativos relacionados con la expedición de dictámenes y su verificación de congruencia.

## Artículo 167. Concurrencia

- 1. En virtud de la concurrencia en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes, cuando así corresponda, conforme a lo previsto en esta Ley. Sin este acto, los dictámenes serán considerados nulos.
- 2. ...

## Artículo 168. Requerimientos

- 1. Los Ayuntamientos a través de la Dependencia Municipal dispondrán el formato para solicitar el Dictamen de Vocación de Suelo. La solicitud deberá integrar al menos, la siguiente información:
- 1. Datos del solicitante titular o representante legal: Nombre, domicilio e identificación oficial, la documentación que acredite la propiedad y el certificado de existencia o inexistencia de gravamen;
- II. Datos del predio: Ubicación del área o predio, identificación catastral, superficie, medidas y colindancias,

## Artículo 168. Requerimientos

1. ...

I. Datos del solicitante titular o representante legal: Nombre, domicilio e identificación oficial, la documentación que acredite la propiedad.

II. ...

número oficial y uso actual del predio. En su caso, fotografía del inmueble, imagen satelital y archivo digital del polígono con coordenadas georreferenciadas ligadas a la red geodésica oficial, certificadas por la autoridad catastral para modalidades II y III;

- III. Alcance del dictamen: Modalidad, acción urbanística que pretende ejecutar y el uso específico que se pretende establecer; y
- IV. Constancia de factibilidad de suficiencia y dotación de agua potable expedida por el respectivo organismo operador, en la que se determine la disponibilidad del recurso hídrico y que garantice el gasto para el pretendido proyecto de forma permanente.
- 2. Al expedir el Dictamen de Vocación de Suelo, la Dependencia Municipal además de referir la información requerida, precisará:
- I. El grado de control o participación institucional, que permita coordinar y normar el aprovechamiento urbano que se pretenda en dichas áreas, predios y fincas, particularmente, en aquellos afectos al patrimonio natural y urbano arquitectónico; y
- II. Los usos o destinos permitidos, compatibles y condicionados, las normas de control de intensidad de la edificación, los criterios, elementos técnicos y lineamientos normativos a considerar para la elaboración de proyectos y las limitaciones o modalidades aplicables a la propiedad, conforme a lo previsto en la legislación vigente y en el Instrumento de Planeación correspondiente.

*III...* 

IV. Se deroga.

2. ...

1...

*II...* 

3. Los Informes de Vocación del Suelo se expedirán a la persona física o moral que los solicite, sin que acredite la propiedad o posesión del inmueble objeto de la solicitud.

### Artículo 169. Modalidades

1. ...

2. ..

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

## Artículo 169. Modalidades

1. .

2. ..

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

## Artículo 172. Verificación de congruencia

- 1. Con base en el Dictamen de Vocación de Suelo, el Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, verificará la congruencia de las autorizaciones o determinaciones municipales, relativas a las acciones urbanísticas, aun cuando se encuentren fuera del centro de población, que impliquen:
- La transformación de áreas urbanizables, así como las requeridas para la conservación, mejoramiento y consolidación de áreas urbanizadas;
- La subdivisión o relotificación de predios urbanos;

## Artículo 172. Verificación de congruencia

1. ..

De la I a la XI

- III. La adecuación, modificación, intervención o demolición de inmuebles afectos al patrimonio urbano arquitectónico:
- IV. El desarrollo de infraestructura vial de carácter regional, metropolitana, primaria y secundarias;
- V. El desarrollo de proyectos habitacionales con más de tres mil metros cuadrados de edificación, independientemente del régimen de propiedad;
- VI. El desarrollo de proyectos de alojamiento temporal, comercios, servicios, oficina o usos mixtos con más de mil quinientos metros cuadrados de edificación, independientemente del régimen de propiedad;
- VII. El desarrollo de proyectos de centrales de carga, recintos logísticos, o instalaciones industriales;
- VIII. El desarrollo de proyectos de equipamiento urbano e infraestructura primaria de carácter general, especial o regional; y
- IX. Los aprovechamientos o instalaciones previstas en el artículo 180 de esta Ley.
- 2. La verificación de congruencia será emitida por la Secretaría en un plazo no mayor a cinco días hábiles, previo pago del derecho que determine la Ley de Hacienda del Estado de Colima.
- 3. Si la Secretaría no emite la verificación de congruencia en el plazo señalado, aplicando la negativa fieta, el promovente podrá impugnar ésta conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

2. ...

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

## Artículo 174. Inscripción de actos

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

## Artículo 174. Inscripción de actos

- 1. El Instituto para el Registro del Territorio no inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación, sobre transmisión de propiedad de bienes urbanos, si el testimonio no consigna la existencia del Dictamen de Vocación de Suelo expedido por la autoridad competente o este no se acompañe al mismo.
- 2. No se requerirá el Dictamen de Vocación de Suelo en el testimonio respectivo, en los siguientes casos:
- I. I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley:
- II. II. En los sucesivos actos traslativos de dominios de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 266 de esta Ley y su adquiriente no pretenda modificar su aprovechamiento;
- III.- En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanos que cuenten con su incorporación municipal, con uso

habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquiriente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes; y

IV.- La fusión de predios, cuando no implique cambio de

## Artículo 182. Resiliencia hídrica

- 1. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos fomentarán la resiliencia hídrica mediante la implementación de estrategias y proyectos de infraestructura verde, a fin de prevenir riesgos y garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes.
- 2. La infraestructura verde promueve el manejo integrado de las cuencas urbanas, la captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales y la protección del suelo de conservación, facilitando la adecuada recarga e infiltración del acuífero y aprovechando los espacios públicos de la ciudad para promover el almacenamiento, tratamiento y reúso del agua, además del control de inundaciones.
- 3. Los promotores o urbanizadores deberán implementar la infraestructura verde en la planeación y ejecución de sus Proyectos de Integración Urbana y Proyectos Ejecutivos de Urbanización.

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

1. Para alcanzar los objetivos previstos en el artículo anterior, los Ayuntamientos ejercerán sus facultades de regulación y control, solicitando a quienes pretendan llevar a cabo aprovechamientos urbanos, la construcción y habilitación de obras para la captación, control, tratamiento y uso eficiente de las aguas pluviales, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumentos derivados, promoviendo para su manejo integral el establecimiento de polígonos de actuación, la creación de fideicomisos, la aplicación de instrumentos fiscales y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

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

## Artículo 182. Resiliencia hídrica

- 1. ..
- 2. La infraestructura verde promueve el manejo integrado de las cuencas urbanas, para la protección del suelo de conservación, facilitando la adecuada recarga e infiltración del acuífero y aprovechando los espacios públicos de la ciudad con el fin de coadyuvar al control de inundaciones.
- 3. ...

### Artículo 183. Manejo de las aguas pluviales

- 1. Para alcanzar los objetivos previstos en el artículo anterior, los Ayuntamientos ejercerán sus facultades de regulación y control, solicitando a quienes pretendan llevar a cabo aprovechamientos urbanos, la construcción y habilitación de obras para el manejo de las aguas pluviales, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumentos derivados, promoviendo para su manejo integral el establecimiento de polígonos de actuación, la creación de fideicomisos, la aplicación de instrumentos fiscales y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.
- 2. Todo aprovechamiento urbano que genere superficies impermeables, deberá construir o habilitar los componentes referidos en el párrafo anterior. El agua precipitada sobre el desarrollo, podrá ser drenada y conducida directamente hacia las calles, cunetas o redes de drenaje que se hubieran construido con ese fin. Así mismo, el agua precipitada sobre el desarrollo podrá ser canalizada a las obras de infraestructura para el manejo de aguas pluviales con que cuenten los Ayuntamientos.
- 3. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, según el ámbito de su competencia y conforme al Programa

## Artículo 184. Organismos operadores de agua potable y alcantarillado

- 1. Los organismos operadores de agua potable y alcantarillado en coordinación con la Dependencia Municipal determinarán los requerimientos mínimos de los estudios que deban practicarse a partir de los criterios, lineamientos o normas técnicas en la materia que determine el Reglamento y otras disposiciones aplicables.
- 2. La construcción de las estructuras e instalación de dispositivos de control de escurrimiento estará sujeta a la autorización del organismo operador que corresponda, después de la debida evaluación de las condiciones mínimas de infiltración del suelo en la superficie del aprovechamiento urbano.

Municipal, realizarán las obras para la captación y control de aguas pluviales dentro de su infraestructura primaria.

## Artículo 184. Organismos operadores de agua potable y alcantarillado

- 1. ...
- 2. La construcción de las estructuras necesarias para el escurrimiento estará sujeta a la autorización del organismo operador que corresponda, después de la debida evaluación de las condiciones mínimas de infiltración del suelo en la superficie del aprovechamiento urbano.

## Artículo 215. Áreas no urbanizables

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

## Artículo 215. Áreas no urbanizables

1. ...

2. ...

3. ...

4. De ser procedentes, los aprovechamientos deberán promover la integración medioambiental del territorio y del paisaje, acreditar ser autosuficientes y sustentables, adoptar tecnologías que permitan el manejo de agua pluvial, el desalojo de aguas residuales, el uso de energías renovables, la disminución, separación y tratamiento de residuos, el manejo de compostas y la recolección de residuos no valorizables.

## Artículo 217. Acciones materiales de las obras de urbanización

- 1. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización comprenden:
- I. La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica de acuerdo a su respectivo Proyecto de Integración Urbana;
- II. La dotación de redes de infraestructura de agua potable, desalojo y tratamiento de aguas residuales, la infraestructura verde que sea requerida, y en los casos procedentes, su conexión con la infraestructura pluvial municipal, incluyendo también, la infraestructura eléctrica,

## Artículo 217. Acciones materiales de las obras de urbanización

1. ...

l. ...

II. La dotación de redes de infraestructura de agua potable, desalojo de aguas residuales, la infraestructura verde que sea requerida, y en los casos procedentes, su conexión con la infraestructura pluvial municipal, incluyendo también, la infraestructura eléctrica, y de alumbrado;

de alumbrado, de telecomunicaciones y radiodifusión y las instalaciones de carácter especial;

- III. Los elementos de infraestructura para la movilidad, accesibilidad y para la operación del transporte público colectivo:
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios:
- V. Los componentes del paisaje urbano interior y exterior como arbolado, jardinería y mobiliario urbano, con el adecuado mantenimiento de las áreas naturales; y
- VI. Las demás que se requieran para lograr que el asentamiento ofrezca-condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

De la III a la VI. ...

## Artículo 222. Documentos

- 1. Las personas interesadas en obtener del Ayuntamiento, la autorización del Proyecto de Integración Urbana, deberán presentar ante la Dependencia Municipal, los siguientes documentos:
- I. Solicitud suscrita por el promovente;
- II. Carta del perito responsable;
- III. Identificaciones oficiales;
- IV. Dictamen de vocación de suelo en la modalidad aplicable:
- V. Títulos donde se acredite la propiedad de los predios y en su caso, los contratos o convenios celebrados con las personas propietarias para realizar las obras de urbanización:
- VI. Acta constitutiva de la persona moral que promueve el proyecto;
- VII. Certificado que acredite la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
- VIII. Constancias de factibilidades de servicio emitidas por la dependencias u organismos que operen los diferentes servicios públicos;
- IX. Dictámenes técnicos de liberación (INAH); delimitación de zonas federales (CONAGUA) y otros aplicables al proyecto;
- X. Resoluciones en materia de impacto ambiental y de riesgo:
- XI. Documentos que acrediten los pagos de derechos que determinen las leyes fiscales aplicables, previo a la autorización; y
- XII. Tratándose de promociones de vivienda y en caso que así lo requieran, carta en papelería membretada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la

Artículo 222. Documentos

1.

De la I a la VII...

- VIII. Constancias de factibilidades de servicio emitidas por la dependencias u organismos que operen los diferentes servicios públicos municipales;
- IX. Dictamen de delimitación de zonas federales (CONAGUA);
- X. Informe de factibilidad ambiental:
- XI. ...

generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado.

## Artículo 224. Criterios aplicables en el Proyecto

- 1. Las áreas de cesión para destinos que se propongan en el Proyecto de Integración Urbana deberán cumplir con los siguientes criterios:
- Características: Las áreas de cesión para destinos no podrán ser residuales o aisladas, ubicarse en zonas inundables, de riesgo o zonas de vestigios arqueológicos, estar afectadas por el paso de infraestructura ni presentar condiciones topográficas con pendiente mayor al promedio del aprovechamiento;
- Permutas: La Dependencia Municipal determinará mediante dictamen técnico, cuando la superficie a ceder no representa una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles. En este caso, será procedente promover la permuta de dicha superficie en los siguientes términos:
- No podrán realizarse pagos, ni permutarse por la a. construcción de vialidades:
- Serán procedentes las permutas por predios urbanos no edificados, subutilizados o vacantes; obras de infraestructura gris o verde; acciones que promuevan la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; la consolidación del equipamiento; la restauración de los espacios naturales y ecosistemas fragmentados; la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad; la conservación, preservación y protección del patrimonio urbano arquitectónico; el mejoramiento de la imagen urbana, así como la elaboración de estudios y proyectos para estos fines que deberán acreditarse fehacientemente:
- Para cuantificar la permuta deberá considerarse el valor comercial del suelo va urbanizado. El avalúo será realizado por un perito valuador inscrito en el Registro Estatal y aceptado por el Ayuntamiento correspondiente, previa opinión de la Secretaría, apoyada en la consulta de especialistas cuya remuneración será con cargo al promotor, en los términos previstos en el artículo 329 de esta Ley.

2.

## Artículo 226. Consejo Municipal

La Dependencia Municipal remitirá el Proyecto de Integración Urbana a los integrantes del Consejo Municipal para su deliberación correspondiente. La sesión deberá efectuarse conforme a su reglamento interno, en un término

## Artículo 224. Criterios aplicables en el Proyecto

- 1. Las áreas de cesión para destinos que se propongan en el Proyecto de Integración Urbana deberán cumplir con los siguientes criterios:
- Características: Las áreas de cesión para destinos no podrán ser residuales o aisladas, ubicarse en zonas inundables, de riesgo, estar afectadas por el paso de infraestructura ni presentar condiciones topográficas con pendiente mayor al promedio del aprovechamiento;

II. III. ...

- IV. Permutas: La Dependencia Municipal determinará mediante dictamen técnico, cuando la superficie a ceder no representa una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles. En este caso, será procedente promover la permuta de dicha superficie en los siguientes términos:
- a. Serán procedentes pagos permutarse por la construcción de vialidades;

b.

2...

## Artículo 226. Consejo Municipal

1. ...

no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción. Si el Consejo Municipal no se desarrolla en la fecha programada, la Dependencia Municipal convocará a reunión extraordinaria, dentro de los siguientes cinco días hábiles, para deliberar el proyecto con los integrantes que asistan.

- 2. En la sesión del Consejo Municipal, las y los peritos responsables comparecerán a exponer el Proyecto y la Dependencia Municipal expondrá el análisis técnico correspondiente; Existiendo el espacio para aclaraciones del proyecto y una vez concluidas, las y los peritos se retirarán para la deliberación.
- 3. Las opiniones fundadas y motivadas del Consejo Municipal serán notificadas al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la sesión. El Proyecto se adecuará atendiendo las observaciones fundamentadas sin omisión alguna y recomendaciones expuestas por el Consejo Municipal.
- 4. El promovente o perito responsable en un plazo no mayor a cinco días hábiles, podrá rebatir las observaciones del consejo, mediante escrito fundado y motivado.

- 3. Las opiniones fundadas y motivadas del Consejo Municipal serán notificadas al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la sesión. El Proyecto se adecuará atendiendo las observaciones fundamentadas por el Consejo Municipal.
- 4. El promovente o perito responsable en un plazo no mayor a cinco días hábiles, podrá rebatir las observaciones del consejo, mediante escrito fundado y motivado.
- 5. El Consejo Municipal contará con un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de que la Dependencia Municipal reciba el escrito, para que resuelva lo conducente.
- 6. La resolución del Consejo Municipal deberá ser notificada al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de de su emisión.

## Artículo 228. Autorización del Proyecto

- 1. Una vez obtenido el Dictamen de Congruencia e Integrado el Expediente Técnico, la Dependencia Municipal gestionará la orden pago para que la persona interesada cubra los derechos que determine la Ley de Hacienda del Municipio y en un plazo no mayor a cinco días hábiles lo remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento.
- 2. La Secretaría del Ayuntamiento turnará el expediente para que sea considerado e integrado al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de documentos en la Secretaría del Ayuntamiento, para sesionar y emitir el acuerdo mediante el cual aprueba el Proyecto de Integración Urbana correspondiente.

## Artículo 228. Autorización del Proyecto

1

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

## Artículo 229. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

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

## Artículo 232. Vigencia del Proyecto

1. El Proyecto de Integración Urbana contará con vigencia plena en tanto el Programa Municipal o instrumento derivado del que se origina, no sea actualizado, modificado o cancelado, de forma tal, que lo contravenga o se oponga

## Artículo 229. Silencio administrativo y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre el Proyecto de Integración Urbana, el promovente podrá impugnar el silencio administrativo conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

## Artículo 232. Vigencia del Proyecto

1. El Proyecto de Integración Urbana contará con vigencia definitiva y sólo podrá ser modificado a solicitud del urbanizador o los ciudadanos que cuenten con interés legítimo.

a éste. Una vez expedida la Licencia de Urbanización, su vigencia será definida en esta atendiendo la modalidad y el plazo señalado para ejecutar las obras que en ella se consigne.

## Artículo 235. Documentos

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

## Artículo 235. Documentos

1. .

I a la III. ...

IV. Se deroga.

V. ...

VI. ...

VII. Se deroga.

VIII. Se deroga.

IX. Se deroga.

X. Se deroga.

XI. Convenio en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones; que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, se requieran para garantizar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana. XI. Dictamen técnico de liberación (INAH).

### Artículo 236. Convenios

- 1. Una vez inscrito en el Programa de Integración Urbana y previo al ingreso del proyecto ejecutivo la persona urbanizadora solicitará al Ayuntamiento celebrar los convenios mencionados en el artículo anterior, mismos que deberán llevarse a cabo en un plazo de diez hábiles a partir de la solicitud.
- Los convenios contendrán:
- La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá la o el urbanizador en las áreas de cesión para destinos; y
- II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento vial, de la infraestructura y el equipamiento que ejecutará la o el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población.

## Artículo 236. Se deroga

## Artículo 238. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización del Proyecto Ejecutivo de

Urbanización, el trámite se considerará resuelto en sentido negativo y la persona interesada podrá recurrir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

## Artículo 238. Silencio administrativo y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre el Proyecto de Integración Urbana, el promovente podrá impugnar el silencio administrativo conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

## Artículo 242. Modalidades

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

## Artículo 242. Modalidades

1. ...

De la I a la III ...

plazo para ejecutar la urbanización en esta modalidad, no podrá exceder de sesenta meses, contados a partir de la fecha de expedición de la Licencia de Urbanización correspondiente;

- III. Urbanización progresiva, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza la ejecución de obras de urbanización de objetivo social, en los términos previstos en esta Ley; y
- IV. Urbanización y edificación simultánea, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza al mismo tiempo, la ejecución de obras de urbanización y edificación, por así convenir a los intereses del urbanizador, en esta modalidad, la expedición de licencias de edificación y otras autorizaciones asociadas no están supeditadas a obtener de forma previa, el acuerdo de Incorporación Municipal. La autorización de uso y ocupación de las edificaciones se realizará en los términos previstos en esta Ley.

## Artículo 243. Urbanización por etapas

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

## Artículo 246. Garantías

- 1. Previo a la expedición de la Licencia de Urbanización, la persona urbanizadora deberá constituir ante la Tesorería Municipal, la garantía que asegura la correcta ejecución de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones que asumirá, conforme a lo previsto en los proyectos de integración urbana y ejecutivo de urbanización autorizados.
- 2. La garantía será del orden del veinte por ciento del valor presupuestado de las obras y podrá constituirse mediante fianza de cumplimiento, póliza de seguro de obra, responsabilidad civil, garantía hipotecaria o cualquier otro instrumento de carácter similar que al Ayuntamiento autorice. El instrumento deberá mantenerse vigente durante el proceso de urbanización y será cancelado al formalizarse el acto de incorporación municipal.
- 3. Las obras de urbanización ejecutadas por etapas, constituirán la garantía prevista en el párrafo anterior,

IV. Urbanización y edificación simultánea, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza al mismo tiempo, la ejecución de obras de urbanización y edificación, pudiéndose planificar por etapas, por así convenir a los intereses del urbanizador, en esta modalidad, la expedición de licencias de edificación y otras autorizaciones asociadas no están supeditadas a obtener de forma previa, el acuerdo de Incorporación Municipal. La autorización de uso y ocupación de las edificaciones se realizará en los términos previstos en esta Ley.

## Artículo 243. Urbanización por etapas

- 1.
- 2. Cada etapa deberá dotar la infraestructura necesaria para garantizar la conectividad, la movilidad y el abastecimiento de forma independiente. Los desarrollos habitacionales deberán considerar desde el diseño, de forma estratégica las etapas que consideren los espacios verdes y abiertos o áreas destinadas a la recreación y deportes para su utilización y funcionamiento de acuerdo a su estructura territorial en el plan director de desarrollo urbano municipal. Al iniciar la ejecución de la última etapa del desarrollo, todas las áreas de cesión para destinos deberán encontrarse habilitadas.
- 3. Sólo se autorizará la incorporación de etapas posteriores, si los trabajos de urbanización de la etapa previa, fueron concluidos apegados al proyecto y especificaciones autorizadas.

## Artículo 246. Garantías

- 1. ..
- 2. ..

3. ..

considerando el presupuesto actualizado de la etapa por ejecutar.

- 4. Las obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, que soliciten la Incorporación Municipal anticipada, deberán constituir una garantía adicional equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización pendientes por ejecutar en la etapa o polígono por incorporar. El presupuesto deberá incluir los montos necesarios para habilitar las áreas de cesión para destinos.
- 5. No se podrán ejercer actos traslativos de dominio, en tanto no se cancele la garantía correspondiente a la ejecución de las obras.
- 6. Las garantías hipotecarias podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario autorizado o en terrenos diferentes, propiedad del urbanizador, promovente o de un tercero, los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio.
- 7. El Ayuntamiento dispondrá la elaboración del avalúo de los inmuebles que pretendan otorgarse en garantía, con cargo al urbanizador o promovente. El avalúo será realizado por un perito valuador inscrito en el Padrón Estatal y aceptado por el Ayuntamiento correspondiente.

- 4. Las obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, que soliciten la Incorporación Municipal anticipada, deberán constituir una garantía adicional equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización pendientes por ejecutar en la etapa o polígono por incorporar. El presupuesto deberá incluir los montos necesarios para habilitar todas las obras faltantes correspondiente a la etapa que se pretende incorporar.
- 5. No se podrán ejercer actos traslativos de dominio, en tanto no se realice la incorporación municipal correspondiente, siendo obligación del urbanizador, cancelar, cuando corresponda, la garantía relativa a la ejecución de las obras.
- 6. ..
- 7. ..

## Artículo 261. Informe de Supervisión Municipal

- 1. El Perito en Supervisión Municipal deberá rendir un informe ante la Dependencia Municipal cada quince días naturales, en el que describa el estado de las obras de urbanización, el cumplimiento del programa de obra y en su caso, de las medidas de compensación, integración o mitigación impuestas en el Dictamen de Impacto Urbano Territorial.
- 2. Al informe se integrarán bimestralmente los aforos, las pruebas de calidad de los materiales o reportes de laboratorio, así como las pruebas de presión y de resistencia, entre otras, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. Las pruebas que sean ordenadas por el Perito en Supervisión Municipal, se realizarán con cargo a la obra y en la fecha que sea señalada.

## Artículo 261. Informe de Supervisión Municipal

1. ..

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

## Artículo 263. Ejecución de garantías

- 1. El Ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar las obras cuando la persona urbanizadora o promovente:
- No cumpla con el programa de obra autorizado;
- II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en la autorización respectiva y en esta Ley;
- III. No acate las observaciones realizadas, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.
- 2. Las garantías se aplicarán para realizar por sí o por medio de contratista, las obras de urbanización que no

## Artículo 263. Ejecución de garantías

1. ...

- Deje en estado de abandono las obras;
- II. ...
- III. No acate de manera injustificada o deliberada las observaciones realizadas, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
- IV. Deje de prestar, de forma reiterada, los servicios a que está obligado por esta Ley.
- 2. ...

haya ejecutado o corregido la persona urbanizadora o promovente, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

### Artículo 266. Contenido de las escrituras

- 1. Al gestionarse la expedición de testimonios donde se pretenda transmitir la propiedad de predios, viviendas, locales o cualquier otro producto inmobiliario, la persona urbanizadora deberá solicitar a la persona Notaria Pública, en cumplimiento a lo ordenado en los artículos 12 y 13 de esta Ley, los siguientes rubros:
- I. El uso o destino de cada lote y las normas de control de intensidad de la edificación aplicables conforme al Proyecto de Integración Urbana;
- II. Las disposiciones que regulen y limiten su aprovechamiento y edificación; así como la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Reglamento;
- III. Las garantías por defectos o vicios ocultos a cargo del urbanizador, así como su monto y vigencia; y
- IV. La declaración del adquirente de que conoce las modalidades y limitaciones de la propiedad que adquiere y en su caso, el reglamento interno del desarrollo, autorizado por el Ayuntamiento como parte del Proyecto de Integración Urbana.

## Artículo 267. Objeto

- 1. La incorporación de predios al sistema municipal que regula la presente Ley, se refiere al procedimiento mediante el cual, el Ayuntamiento otorga la categoría de suelo urbanizado a:
- Los predios donde se ejecutaron y concluyeron las obras para la expansión urbana conforme al Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Con este acto, los predios dejan de pertenecer a las áreas de reserva urbana del centro de población;
- II. Los predios intraurbanos no incorporados, donde se concluyeron las obras de integración urbana para su aprovechamiento conforme al Programa Municipal respectivo; y
- III. Los predios ubicados en las áreas urbanizadas donde se ejecutaron las obras de urbanización para la renovación urbana en la modalidad de conservación, mejoramiento o consolidación, implicando en su caso, cambios en su geometría, relaciones de propiedad, tenencia del suelo, así como en las modalidades o intensidades para su aprovechamiento urbano.
- 2. Para todos los efectos legales, con la Incorporación Municipal, se da por concluida la acción urbanística autorizada, reconociendo el predio o polígono como suelo urbanizado y concediéndole a su titular la autorización para realizar la enajenación de los predios.
- 3. Este acto perfeccionará la transmisión a título gratuito de las áreas de cesión para destinos a favor del

## Artículo 266. Contenido de las escrituras

1. ...

I. ...

II. ...

III. El derecho del adquirente de reclamar los vicios o defectos ocultos de las obras de urbanización a la persona que realizó las referidas obras. Este derecho se extinguirá una vez que haya transcurrido el plazo de dos años contados desde la incorporación municipal del desarrollo urbano de que se trate, y, en caso de incorporación anticipada, desde el acto de entrega recepción de las obras.

*IV*. . . .

### Artículo 267. Objeto

1...

De la l a la III ...

2...

3...

- 4. La incorporación de la urbanización o de la etapa a urbanizar, tendrá por efecto la recepción de los bienes a favor del Ayuntamiento, por lo que no estará sujeto al acto de entrega y recepción señalado en el capítulo siguiente; a excepción, de que se trate de una incorporación anticipada, caso en el que tendrá que realizarse el acto de entrega y recepción antes mencionado.
- 5. Para el caso de incorporación anticipada, el urbanizador podrá hacer la entrega parcial o total de las obras de urbanización y servicios a las dependencias que corresponda, por lo que a través de dicho acto quedarán bajo su administración y para la prestación del servicio relativo.
- 6. En los casos en que el urbanizador se encuentre pagando los derechos de alumbrado público de determinado circuito de alumbrado, el ayuntamiento deberá reintegrar al urbanizador la cantidad obtenida de las

patrimonio municipal, manteniendo su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable.

contribuciones pagadas por los adquirientes que su alumbrado público pertenezcan a dicho circuito, por concepto de derecho de alumbrado público (DAP) en los estados de cuenta o recibos de CFE y/o predial.

### Artículo 268. Documentos

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

### Artículo 268. Documentos

1. ..

De la I a la III. ...

- IV. Actas de entrega recepción emitidas por las dependencias u organismos con injerencia en el proyecto en materia ambiental, de infraestructura y servicios públicos. Para el caso de incorporaciones anticipadas, constancias emitidas por estos, en el que se informe que las obras se encuentran ejecutándose correctamente; y
- V. Las garantías que correspondan conforme a la modalidad de ejecución autorizada, previstas en el artículo 246 de esta Ley.

### Artículo 269. Procedimiento

- 1. Habiendo validado los documentos descritos en el artículo anterior, la Dependencia Municipal notificará al urbanizador, la fecha en que realizará la inspección final de las obras de urbanización. La inspección final deberá realizarse en un término no mayor de diez hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.
- 2. En la inspección final, la Dependencia Municipal, con base en la verificación permanente realizada por el Perito en Supervisión Municipal ratificará que:
- I. Las obras de urbanización ejecutadas en las modalidades denominadas urbanización total y por etapas, se encuentren concluidas al cien por ciento, conforme a la Licencia de Urbanización autorizada, en concordancia con el Proyecto Ejecutivo, sus especificaciones y normas de calidad:
- II. Tratándose de obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, la persona urbanizadora podrá gestionar la Incorporación Municipal anticipada al concluir, al cien por ciento, las obras correspondientes a la infraestructura verde aplicable, las redes de agua potable, drenaje sanitario y de captación y control de las aguas pluviales. Las vialidades deberán estar conformadas a nivel de

### Artículo 269. Procedimiento

- 1. Una vez que la Dependencia Municipal valide los documentos descritos en el artículo anterior, el Supervisor Municipal notificará al urbanizador, la fecha en que realizará la inspección final de las obras de urbanización. La inspección final deberá realizarse en un término no mayor de diez hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.
- 2. En la inspección final, el Supervisor Municipal, con base en la verificación permanente realizada, ratificará que:

*I.* ...

II. Tratándose de obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, la persona urbanizadora podrá gestionar la Incorporación Municipal anticipada al concluir las obras mínimas requeridas para la incorporación anticipada, considerando la infraestructura verde aplicable, las redes de agua potable, drenaje sanitario y de aguas pluviales. Las vialidades deberán estar conformadas a nivel de subrasante, garantizando la conectividad y movilidad al

subrasante, garantizando la conectividad y movilidad al área urbana adyacente. En estos casos, el urbanizador acreditará haber constituido la garantía adicional prevista en el artículo 246 de esta Ley. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;

- III. Los aprovechamientos habitacionales de objetivo social que se hayan autorizado en la modalidad de urbanización progresiva, las instancias responsables podrán gestionar la Incorporación Municipal anticipada cuando el avance de las obras corresponda con los criterios descritos en la fracción anterior. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;
- IV. En todos los casos, la Dependencia Municipal deberá asegurarse de que la persona urbanizadora o instancia responsable hayan ejecutado:
- a. Las medidas de compensación, integración o mitigación urbanas impuestas mediante el Dictamen de Impacto Urbano Territorial;
- b. Las medidas de compensación o mitigación relativas al Resolutivo Ambiental; y
- c. Las acciones de reparación de daños al espacio público o a terceros ocasionados por la obra.
- V. Las obras necesarias para la inmediata utilización de áreas de cesión para destinos, practicado la auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género prevista en el artículo 186 de esta Ley.

área urbana adyacente. En estos casos, el urbanizador acreditará haber constituido la garantía adicional prevista en el artículo 246 de esta Ley. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización.

*III.* ...

IV. ...

De la a) a la c). ...

- V. Las obras de áreas de cesión para destinos deberán apegarse al proyecto, para tal efecto se practicará la auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género prevista en el artículo 186 de esta Ley.
- **3.** El Supervisor Municipal deberá turnar el acta de la inspección final a la Dependencia Municipal, a fin de que emita el Dictamen técnico.

## Artículo 270. Plazo para emitir el Dictamen

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

Artículo 270. Plazo para emitir el Dictamen

1. ...

2. ...

3. Cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora podrá interponer el recurso de revisión o promover el juicio de nulidad.

## Artículo 273. Negativa ficta y responsabilidad por omisión

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

## Artículo 275. Proceso de publicación e inscripción

- 1. Una vez acordada la Incorporación Municipal, la Secretaría del Ayuntamiento, en un término no mayor a cinco días hábiles, enviará el expediente técnico a la Secretaría General de Gobierno, quien tendrá un plazo de diez días hábiles para su publicación en el Periódico Oficial, previo pago de los derechos a que haya lugar por la parte interesada.
- 2. Al dar parte a la Secretaría General de Gobierno, de manera simultánea se hará del conocimiento al Instituto para el Registro del Territorio.
- 3. Realizada la publicación, el promovente deberá gestionar su inscripción en el Instituto para el Registro del Territorio, en un término no mayor de veinte días hábiles a partir de la fecha de su publicación, previo al pago de los derechos. La omisión de inscribirlo, impedirá la realización de todo tipo de actos traslativos de dominio, la obtención de todo tipo de autorizaciones o permisos, y las personas notarias públicas no podrán dar fe ni intervenir en las operaciones que se desprendan. La Dependencia Municipal notificará de oficio a la autoridad catastral para que proceda al reevalúo de la zona, en los términos de la legislación en la materia.
- 4. La publicación e inscripción del acuerdo de Incorporación Municipal es requisito necesario para:
- I. Escriturar los predios a sus adquirentes y permitirles su ocupación; y
- II. Expedir autorizaciones o licencias de las acciones urbanísticas que sean solicitadas en el desarrollo.
- 5. En tanto no se publique e inscriba el acuerdo que perfecciona el acto de entrega recepción por parte del Ayuntamiento, el mantenimiento de vialidades, áreas verdes y demás áreas de cesión para destinos, así como la prestación de los servicios públicos en materia de alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos de la etapa o polígono incorporado, quedarán a cargo del urbanizador.

## Artículo 276. Acto de Entrega Recepción

1. El Acto de Entrega Recepción tiene como principal efecto formalizar y perfeccionar la incorporación de bienes inmuebles, equipo e instalaciones al patrimonio municipal, permitiendo que el Ayuntamiento asuma desde ese momento la responsabilidad de administrar, custodiar y

## Artículo 273. Silencio administrativo y responsabilidad por omisión

1. Transcurrido el plazo establecido, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la Incorporación Municipal, el promovente podrá impugnar el silencio administrativo conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios. Las y los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

**Artículo 275. Proceso de publicación e inscripción.** De la 1 a la 3....

4. ...

*I.* ...

- II. Escriturar las áreas de cesión a los Ayuntamientos; y,
- III. Expedir autorizaciones o licencias de las acciones urbanísticas que sean solicitadas en el desarrollo; salvo que se trate de urbanización y edificación simultánea.
- 5. Una vez se inscriba el acuerdo de incorporación ordinaria, esto es, con obras concluidas, el mantenimiento de vialidades, áreas verdes y demás áreas de cesión para destinos, así como la prestación de los servicios públicos en materia de alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos de la etapa o polígono incorporado, quedarán a cargo del ayuntamiento.

## Artículo 276. Acto de Entrega Recepción para incorporación municipal anticipada

1. El Acto de Entrega Recepción, total o parcial, tiene como único efecto formalizar y perfeccionar la incorporación municipal anticipada, respecto de bienes inmuebles, equipo e instalaciones al patrimonio municipal, permitiendo que el

mantener el espacio público, con función de equipamiento, áreas verdes urbanas, áreas naturales y espacios abiertos; y con función de infraestructura vial, así como de prestar los servicios públicos en materia de alumbrado público, de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; y de seguridad pública que le correspondan.

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

- Ayuntamiento asuma desde ese momento la responsabilidad de administrar, custodiar y mantener el espacio público, con función de equipamiento, áreas verdes urbanas, áreas naturales y espacios abiertos; y con función de infraestructura vial, así como de prestar los servicios públicos en materia de alumbrado público, de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; y de seguridad pública que le correspondan.
- 2. El acta de entrega y recepción permite a los organismos operadores recibir bienes inmuebles, equipo e instalaciones de infraestructura para incorporarlos a su patrimonio, operar las redes y suministrar los servicios que les correspondan, trasladando el costo de estos a las y los propietarios de lotes o fincas.
- 3. El urbanizador podrá solicitar el acto de entrega y recepción por fases de las siguientes infraestructuras:
- I.- Infraestructura de Agua Potable y Drenaje;
- II.- Infraestructura de Electrificación y Alumbrado Público;
- III.- Infraestructura Vial; e,
- IV.- Infraestructura de Áreas de Cesión para Destinos.

## Artículo 279. Documentos

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

## Artículo 279. Documentos

- 1. Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento la formalización del Acto de Entrega Recepción, deberán presentar ante la Dependencia Municipal los siguientes documentos:
- 2. Publicación del acuerdo de Incorporación Municipal anticipada que corresponda, debidamente inscrito en el Instituto para el Registro del Territorio;
- 3. <u>Solicitud para formalizar mediante e</u>scritura pública la transmisión patrimonial a favor del Ayuntamiento de las áreas de cesión para destinos que <u>correspondan</u>;
- 4. Actas de entrega recepción de las obras de urbanización que se pretendan entregar, emitida por la Dependencia competente en materia de servicios públicos municipales;
- 5. Tratándose de la última fase de entrega de infraestructuras, acreditar haber cancelado la garantía adicional de la etapa correspondiente, prevista en el artículo 246 de esta Ley; y
- 6. Tratándose de la última fase de entrega de infraestructuras, constancias emitidas por la Tesorería Municipal, que acreditan haber constituido la garantía por defectos o vicios ocultos, prevista en el párrafo dos del artículo 274 de esta Ley y que el urbanizador se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, de predios o

esta Ley y que el urbanizador se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, de predios o edificaciones en su dominio, al momento de solicitar la entrega recepción; edificaciones en su dominio, al momento de solicitar la entrega recepción.

### Artículo 280. Procedimiento

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

## Artículo 280. Procedimiento

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

## Artículo 281. Acto de Entrega Recepción

- 1. El Acto de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, se realizará en el sitio donde se desarrollaron las obras de urbanización, con la participación de la persona urbanizadora o promovente, el representante legal del Ayuntamiento; las personas titulares de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano y servicios públicos y un representante del organismo operador de agua potable y alcantarillado y al menos, a dos adquirientes, en calidad de testigos. Mismos que habiéndose constituido legalmente el comité de participación vecinal, formen parte de su mesa directiva.
- 2. La persona representante legal del Ayuntamiento auxiliado de la Dependencia Municipal levantará un Acta Administrativa en cuatro tantos originales, donde se hagan constar los hechos de la Entrega Recepción, así como la referencia a los documentos cotejados por la Dependencia Municipal.

## Artículo 281. Acto de Entrega Recepción

- 1. El Acto de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, se realizará en el sitio donde se desarrollaron las obras de urbanización, con la participación de la persona urbanizadora o promovente, el representante legal del Ayuntamiento; y en su caso, dos adquirientes, en calidad de testigos.
- 2. ...

## Artículo 282. Acuerdo de Entrega Recepción

- 1. Una vez formalizada el Acta Administrativa de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, la Dependencia Municipal la remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, en un término no mayor a tres días hábiles, sea considerada e integrada al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción del Acta Administrativa, para sesionar y validar mediante acuerdo correspondiente.
- 2. La responsabilidad de brindar los servicios públicos por parte el Ayuntamiento cobrara efecto al día posterior de su validación por el Cabildo.

## Artículo 282. Se deroga.

## Artículo 283. Proceso de publicación

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

## Artículo 283. Se deroga.

## Artículo 284. Adquiriente

- 1. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por adquirente, a la persona física o jurídica, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de predios, viviendas, locales o producto inmobiliario derivado de un aprovechamiento lícito urbano del suelo, en los que se disponga de las autorizaciones o permisos a que se refiere el presente Título y expedidos por las autoridades competentes.
- Toda adquisición generada en la ilicitud de una acción urbanística del suelo, no podrá ser objeto de transmisión patrimonial, ni de la obtención de licencias, autorizaciones o dictámenes para la realización de obras de urbanización o edificación.

## Artículo 287. Obligación solidaria

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

## Artículo 289. Áreas no urbanizables

- 1. Es de interés público regular el aprovechamiento racional y sustentable de los elementos naturales susceptibles de apropiación, preservando la integridad funcional de los ecosistemas y su capacidad de carga, por lo que, acorde a la función social y ambiental de la propiedad del suelo, todas aquellas subdivisiones de predios rústicos ubicados en áreas no urbanizables o de reserva urbana para el crecimiento o expansión, donde los productos de la operación sean menores a cinco hectáreas, serán nulas de pleno derecho, si no cuentan con las autorizaciones previstas para ello, en la presente Ley.
- 2. Igualmente serán considerados nulos de pleno derecho, los actos tendientes a disolver copropiedades en áreas rústicas, en donde se identifiquen hayan ejecutado acciones de aprovechamiento que no se hayan sujetado a lo dispuesto en el Título VIII de esta Ley o contravengan lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados, con independencia de las responsabilidades de índole administrativa, civil o penal

## Artículo 284. Adquiriente

*1.* ..

2. Toda transmisión de dominio deberá de observar las disposiciones relativas al uso, destino y reserva establecidos en los programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aplicables. Para el otorgamiento de licencias, autorizaciones o dictámenes para la realización de obras de urbanización o edificación, deberán de observarse las disposiciones previstas en la presente Ley.

## Artículo 287. Obligación solidaria

1. ..

2. ...

3. En todos los casos, los adquirentes de lotes tendrán con el Ayuntamiento y el desarrollador mientras este tenga la responsabilidad, la obligación solidaria de custodiar y mantener en buen estado las áreas verdes y espacios públicos abiertos del conjunto o desarrollo, así como los árboles plantados en las vías públicas, el mobiliario urbano y los pavimentos destinados al peatón.

## Artículo 289. Áreas no urbanizables

1. .

2. ..

- a las que haya lugar. Las determinaciones y resoluciones que emitan las autoridades jurisdiccionales, deberán ajustarse a las disposiciones previstas en esta Ley.
- 3. Por su naturaleza y por previsión de esta Ley, queda prohibida la copropiedad de predios ubicados en áreas no urbanizables, con excepción de actos de sucesión legítima en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo 936 del Código Civil para el Estado de Colima.
- 4. Las nulidades establecidas en este artículo podrán ser demandadas por la autoridad administrativa competente o por cualquier persona interesada, sea o no vecino del lugar en que se encuentre el inmueble.
- 5. Con base en lo indicado en el dictamen de vocación del suelo que corresponda, las personas Notarias públicas deberán de señalar e insertar en los títulos correspondientes y en las manifestaciones de transmisión las limitaciones de dominio y cláusulas relativas al aprovechamiento de estas áreas, dando cumplimiento a lo ordenado en los artículos 12 y 13 de esta Ley. El Instituto para el Registro del Territorio y los catastros no procederán a inscribirlas, si no cumplen con este requisito.
- 6. Los Ayuntamientos suscribirán, en los términos previstos en el artículo 175 de esta Ley, los convenios de coordinación con las dependencias y organismos responsables del suministro de servicios públicos, con el objeto de que solo se otorguen factibilidades y brinden los servicios correspondientes en las áreas urbanizadas y en aquellas donde se tenga previsto ejecutar acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento urbano, conforme al Programa Municipal o instrumento derivado.

## copropiedad de predios ubicados en áreas no urbanizables, queda prohibido distribuir y acordar el uso específico de áreas entre los copropietarios, debiendo respetarse en todo momento, las disposiciones previstas en los artículos 215.1 y 289.2 de la presente Ley. 4. ...

Por su naturaleza y por previsión de esta Ley, en la

5. ...

6. ..

## Artículo 291. Subdivisión o relotificación de predios urbanos

- 1. Tratándose de predios incorporados al sistema municipal, sólo se autorizarán subdivisiones y relotificaciones si:
- I. Cuentan con todos los servicios urbanos, considerando la capacidad de soporte y cobertura del equipamiento, el espacio público y las infraestructuras disponibles en la zona;
- II. No requieran el trazo de vías públicas; y
- III. La superficie del predio original no exceda los diez mil metros; el proyecto de partición de subdivisión no origine más de cinco fracciones, incluida la fracción resto o el proyecto de partición de relotificación no exceda el número de lotes autorizados en el Proyecto de Integración Urbana.
- 2. Las solicitudes de relotificación, con proyecto de partición que exceda el número de lotes autorizado en el Proyecto de Integración Urbana o las de subdivisión, con proyecto de partición que exceda las cinco fracciones incluida la fracción resto, citada en el párrafo anterior, sea objeto de solicitudes adicionales, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 102 de esta Ley.

## Artículo 291. Subdivisión o relotificación de predios urbanos

1. ...

l. ...

II. ...

- III. Las dimensiones de los lotes resultantes en el proyecto de partición de subdivisión o relotificación sean conforme al reglamento de zonificación y se cumpla, en su caso, con las áreas de cesión.
- IV. Tratándose de predios intraurbanos que no emanan de un programa parcial o Proyecto de integración Urbana, la superficie del predio original no deberá exceder de los diez mil metros cuadrados; el proyecto de partición de subdivisión no origine más de cinco fracciones, incluida la fracción resto.
- 2. Las solicitudes de relotificación que no cumplan con lo citado en el punto 1 anterior o las de subdivisión, con proyecto de partición que exceda las cinco fracciones incluida la fracción resto, citada en el párrafo anterior, sea objeto de solicitudes adicionales, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 102 de esta Ley.

3. ...

3. Las autorizaciones previstas en este Capítulo, sólo	
se otorgarán a la persona física o moral que acredite ser	
titular y tener legal posesión del predio objeto de la solicitud.	
Artículo 315. Nulidad de licencias	Artículo 315. Nulidad de licencias
1. Las licencias que se otorguen para obras de edificación	1. Las licencias que se otorguen para obras de edificación
sin observar las disposiciones del presente Título, serán	sin observar las disposiciones del presente Título, serán
nulas de pleno derecho y no producirán efecto legal,	nulas y no producirán efecto legal, implicando
implicando responsabilidad para las personas servidoras	responsabilidad para las personas servidoras públicas que
públicas que las expidan.	las expidan.
Artículo 368. Nulidad de actos jurídicos	Artículo 368. Nulidad de actos jurídicos
A Conta mula da mlama da mala la cata instituca	
1. Serán nulos <b>de pleno derecho,</b> los actos jurídicos,	1. Serán nulos, los actos jurídicos, convenios o
convenios o contratos, que celebren los sujetos de esta	contratos, que celebren los sujetos de esta Ley, que
Ley, que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de	ejecuten acciones, obras y servicios en materia de
desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los	desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los
lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los	lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los
departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se	departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se
componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en	componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en
condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los	condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los
siguientes requisitos:	siguientes requisitos:
I. Que, en su caso, se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización; y	<i>I.</i>
II. Que dichas obras hubieren sido aprobadas por el	II
Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley.	
2. La nulidad que establece este artículo, será	2
independiente de las sanciones civiles, administrativas o	
penales a que se hiciere acreedor el infractor.	
ARTÍCULOS TRANSITORIOS	ARTÍCULOS TRANSITORIOS
SEGUNDO. Se abrogan la Ley de Asentamientos	SEGUNDO
Humanos del Estado de Colima publicada en el Periódico	Continuarán aplicándose las disposiciones reglamentarias
Oficial "El Estado de Colima" el sábado 7 de mayo de 1994.	que derivan de la Ley que se abroga, en tanto no se
Asimismo, se derogan todas las disposiciones legales y	opongan a la nueva ley y se expidan los nuevos
reglamentarias que se opongan a lo establecido en	reglamentos.
la presente Ley.	
SÉPTIMO. Los Ayuntamientos procederán a revisar,	SÉPTIMO
adecuar y publicar todas las disposiciones reglamentarias	Continuarán aplicándose las disposiciones reglamentarias
relacionadas con los contenidos de este instrumento en un	municipales y reguladoras del desarrollo urbano que
plazo no mayor de quince meses contado a partir de la	derivan de la Ley que se abroga, en tanto no se opongan a
vigencia de esta Ley.	la nueva ley y se expidan los nuevos reglamentos.
	Hasta en tanto no se expidan los Reglamentos de
	The second of th

**II.-** Que la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto suscrita por la Mtra. Indira Vizcaíno Silva Gobernadora Constitucional del Estado por la cual propone se reforme, deroguen y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en su parte expositiva, dispone que:

Edificaciones y de Zonificación Municipales, deberá de aplicarse en lo que no se oponga a la presente Ley, el

Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

**PRIMERO.** Con fecha 28 de noviembre de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, abrogando en su artículo segundo transitorio a la anterior Ley General de Asentamientos Humanos de fecha 21 de julio de 1993.

Dicha Ley general es el resultado de la facultad legislativa del Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, así como en materia de movilidad y seguridad vial.

**SEGUNDO.** Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2022, se publicó en la edición número 86 del Periódico Oficial "El Estado de Colima", la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, en adelante Ley de Asentamientos, dándose con ello cumplimiento al artículo tercero transitorio, para adecuar las disposiciones legales de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ordenamiento estatal.

La Ley de Asentamientos, es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio estatal, dentro de los principales objetivos se encuentra establecer las normas, principios y bases para armonizar la planeación y ordenamiento de los asentamientos humanos con el ordenamiento ecológico del territorio, con pleno respeto a los derechos humanos, fijar la concurrencia y atribuciones del Estado y los Municipios; los principios por los cuales el Estado y Municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población, entre otros.

**TERCERO.** La nueva Ley de Asentamientos, trae una nueva etapa de procedimientos y cumplimientos que deben seguirse para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de nuestro estado, aún seguimos en la etapa de adaptación de esta Ley y con ello, también se ha reconocido que existen áreas de oportunidad para mejorar su aplicación, buscando un punto de equilibrio entre las partes que la aplican, ejecutan o desarrollan, esto siempre apegados a la legalidad.

Como autoridades, desde el Poder Ejecutivo del Estado, se han estado sumando las diferentes opiniones que se han vertido en razón de su aplicación, tomando en consideración aquellas que se han externado hasta el momento.

Así mismo, a través de la Secretaría General de Gobierno y en coordinación con la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, así como la Consejería Jurídica, se tuvieron reuniones diversas con la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), el Colegio de Notarios del Estado de Colima, la Asociación de Agentes Inmobiliarios, la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), así como otros sectores de la población, que se han estado acercando para emitir sus puntos de vista respecto a la nueva Ley de Asentamientos.

**CUARTO.** De los trabajos realizados, cabe destacar que se coinciden con la mayoría de las observaciones y propuestas vertidas, dentro de las que se encuentran de manera enunciativa pero no limitativa las siguientes:

- La eliminación en la Ley, de la nulidad "de pleno derecho", pues está nulidad también conocida como absoluta, debe ser declarada por una autoridad competente, por tal motivo se propone dejar solo como nulidad.
- La eliminación de la carga para las y los Fedatarios Públicos de corroborar la autenticidad de los documentos expedidos por autoridades competentes, previa la autorización de escrituras de actos, contratos y convenios de los predios o acciones urbanísticas.
- El derecho de preferencia, se coincide en su reforma, para realizarlo solo en ciertos inmuebles, homologar el término de 30 días naturales que establece la Ley General de la materia, integrando a la Federación, estableciendo a una sola autoridad por parte del Gobierno del Estado, logrando así la agilidad en los trámites.
- Se coincide que debe eliminarse el derecho de preferencia en los casos de remate judicial o administrativo, por haber operado ya la adjudicación y el precio de la venta judicial haber sido pagado.
- La necesidad de aclarar respecto a la obligación solidaria de los adquirientes de inmuebles y su alcance al mismo.
- Esclarecer respecto a que el objetivo de la Ley no es prohibir la copropiedad en áreas no-urbanizables, sino la subdivisión del inmueble no permitida por la Ley y que se encuentren en copropiedad.

Otros aspectos que se sugieren aclarar en la Ley, es que las sesiones extraordinarias de los Consejos Municipales son cuantas veces sean necesarias, y las sesiones ordinarias con un número determinado, así como, en cuanto a sus votaciones de los integrantes del Consejo Municipal, todos cuentan con voz y voto.

Por lo que respecta al artículo 226 denominado Consejo Municipal, mediante el cual se establece el procedimiento donde la Dependencia Municipal remite el Proyecto de Integración Urbana a los integrantes del Consejo Municipal para su liberación, respecto al párrafo cuarto se establece un derecho el rebatir las observaciones que pueda emitir el Consejo Municipal, se coincide en esclarecer el proceso después del rebate agregando los párrafos quinto y sexto.

Se coincide con buscar estrategias para evitar la tardanza respecto al uso de la figura del dictamen de vocación de suelo, por lo que se propone establecer los requisitos que se requieren para cada una de las modalidades del dictamen.

En ese sentido, en el artículo 168 denominado Requerimientos, se hace una precisión para que no en todas las modalidades del Dictamen de Vocación de Suelo se soliciten todos los requisitos en el señalado, sino solo los que se establezcan para cada modalidad, con ello, agilizando los trámites para su pronta expedición, haciendo lo propio en el artículo 292, derogando todos aquellos requisitos que ya se contemplan en el artículo 168. También se hace la modificación del artículo 165 denominado Dictamen de Vocación de Suelo, en cuanto al orden del mismo, conservando su contenido. Aunado a lo anterior, se hace la modificación al artículo 167 precisándose los documentos que tienen que enviar los Ayuntamiento a la Secretaría para poder verificar la congruencia de los dictámenes de vocación de uso de suelo.

De igual manera, a fin de desahogar los trámites que se han generado en cumplimiento al nuevo ordenamiento de Asentamientos Humanos, se plantea establecer las excepciones para presentar el dictamen de vocación de suelo en el testimonio respectivo, en los siguientes casos:

- I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley;
- II. En los sucesivos actos traslativos de dominio de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 266 de esta Ley y su adquiriente no pretenda modificar su aprovechamiento; y
- III. En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanas que cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquiriente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley.

Asimismo, en el artículo 222 se elimina el requisito del Dictamen Técnico de liberación del INAH, para sujetarlo al 235 que es otra etapa del desarrollo; además, se establece en el artículo 224 respecto a los criterios aplicables en el proyecto, que en cuanto a las características, las áreas de cesión para destino no podrán ser zonas de vestigios arqueológicos en donde su restricción prohíba su aprovechamiento, a fin de dar la posibilidad de que si no se restringe su aprovechamiento estas puedan utilizarse.

Es oportuno mencionar en el artículo 228 que para la autorización del Proyecto de Integración Urbana, quien debe analizarlo es la Comisión de la materia del Cabildo, para que éste pueda tener la oportunidad de realizar el dictamen correspondiente y pueda someterlo al pleno del Cabildo Municipal para su aprobación, por lo que, se sugiere establecer un tiempo para que la Secretaría del Ayuntamiento tenga un término para que remita a dicha Comisión el proyecto antes referido.

Es importante, en beneficio de la ciudadanía establecer que en las garantías hipotecarias que establece el artículo 246, se asegure la correcta ejecución de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones que asumirá la persona urbanizadora, por ello, en el párrafo 4 se puntualizan que deberán incluirse los montos necesarios para habilitar las áreas de cesión para destinos y todas las obras faltantes correspondientes a la etapa que se pretende incorporar.

En cuanto al contenido de las escrituras, es importante hacer la modificación en el artículo 266 para establecer que las garantías por defecto o vicios ocultos son a cargo tanto del edificador como del urbanizador, y no solo del urbanizador, es decir, quien realiza la edificación de la vivienda, local u otro, es quien debe hacerse

responsable de dicha obra ante las personas compradoras del bien inmueble o el urbanizador en caso de haber adquirido un lote sin edificación.

Respecto al dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización es la Dependencia Municipal quien puede en su momento considerarlo improcedente por advertir desperfectos en las obras u otro, por lo que se sugiere establecer que cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora no desahogue un procedimiento ante el Comité Estatal de Peritos, sino ante una autoridad de justicia competente en materia administrativa.

En cuanto al acta entrega recepción de bienes inmuebles, que establece el artículo 281, se propone que sean las mismas personas que ya establece el artículo para participar en dicho acto, con la salvedad de que en caso de estar constituido el Comité de Participación Vecinal estas deberán participar dos de sus integrantes de la mesa directiva.

**QUINTO.** Es un compromiso por parte del Gobierno del Estado, buscar alternativas de solución que pueden ser a corto plazo y que, a su vez, habrá que seguir trabajando en todo el andamiaje que esta nueva Ley de Asentamientos requiere para su funcionamiento integral.

Las leyes son producto de las necesidades del ser humano, que se pueden ir perfeccionando de acuerdo a la dinámica que se esté viviendo respecto al tema que regula, por tal motivo, estamos convencidos de que la Ley de Asentamientos Humanos, es una norma perfectible y necesaria, que debemos impulsar todos para el bienestar de nuestro Estado, y de nuestras generaciones presentes y futuras, en las que debemos prever asentamientos humanos regulares, sin problemas de agua, medio ambiente u otros.

**SEXTO.** Que atendiendo a la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Colima y sus Municipios el presente decreto fue sometido al proceso de Análisis de Impacto Regulatorio ex ante, ante la Secretaría de Desarrollo Económico, en su calidad de Autoridad de Mejora Regulatoria del Gobierno del Estado de Colima, quien emitió Dictamen Final Procedente a la iniciativa con proyecto de decreto, mediante oficio número SDE/DS/615/2023.

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

### **CONSIDERANDOS**

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

Con fundamento en los artículos 70 y 71 fracciones II y XI de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como en los artículos, 65 fracciones II y XI, 67 fracción III y 76 fracción I del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Colima, estas Comisiones Legislativas son competente para conocer y dictaminar respecto de las Iniciativas que tengan por objeto expedir o reformar leyes en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

## SEGUNDO.- DEL OBJETO DE LAS INICIATIVAS.

Establecida la competencia de estas Comisiones Dictaminadoras y analizada la exposición de motivos de las iniciativas que nos ocupan, se arriba a que ambas resultar ser muy semejantes en el articulado que proponen modificar, como coincidentes en sus textos, que van desde las definiciones generales; la nulidad de actos; las obligaciones de las y los fedatarios públicos; las limitaciones de registro y de operaciones catastrales; las atribuciones del Ejecutivo del Estado; las atribuciones de los Ayuntamientos; las atribuciones de la dependencia municipal; el derecho de preferencia; mecanismos y plazos para ejercer el derecho de preferencia; del credimiento; del Dictamen de Vocación de Suelo; de la Concurrencia; de los requerimientos; de sus modalidades; la inscripción de actos; los documentos; de los criterios aplicables en el proyecto; del Consejo Municipal; del Dictamen Técnico y de Congruencia; de la Autorización del Proyecto; de la vigencia del proyecto; de sus documentos; de sus modalidades; de la urbanización por etapas; de las garantías; de los informes de supervisión municipal; de la ejecución de garantías; del contenido de las escrituras; de sus documentos; de su procedimiento; de los plazos para emitir el dictamen; del proceso de publicación e inscripción; del objeto del acto de entrega recepción; de su procedimiento; del acto de entrega recepción; del cuidado de las áreas comunes; de las áreas no urbanizables; de la subdivisión o relotificación de predios urbanos; de la nulidad de licencias y de nulidad de actos jurídicos.

Cuyas modificaciones obedecen a las diversas áreas de oportunidad que se han detectado, desde la publicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima a la fecha, teniendo como

objetivo mejorar el ámbito de aplicación de la citada norma y que generen mayor certidumbre jurídica de los actos regulados por esta.

Además de lo anterior, debemos destacar los trabajos que emanan de ambas iniciativas, puesto que se desarrollaron de manera conjunta los sujetos obligados a la aplicación de la Ley y diversas autoridades como son de la Secretaría General de Gobierno en coordinación con la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad; la Consejería Jurídica; con la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI); la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX); el Colegio de Notarios del Estado de Colima; la Asociación de Agentes Inmobiliarios; la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), así como otros sectores de la población, cuyos actores sin lugar a dudas dan certeza jurídica a las operaciones inmobiliarias y transmisiones patrimoniales, a la construcción y diseño de conjuntos habitacionales en el estado, entre otros.

Con ello, se logra ver en la redacción de ambas iniciativas la técnica legislativa y la congruencia con lo lógico jurídico y tecno que debe prevalecer en la norma, puesto que sus disposiciones guardan estrecha relación y armonía con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sus disposiciones constitucionales y la concurrencia de las atribuciones de la federación, estado y municipios.

Con forme a lo anterior, podemos vislumbrar claramente el objetivo principal de las iniciativas, que es la simplificación, mejora, certidumbre y seguridad jurídica de los actos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano en nuestro territorio y aunado a que las propuestas fueron resultado de diversas mesas de trabajo con los sujetos obligados y las autoridades involucradas en esta materia, como bien fue externado en la reunión previa de trabajo legislativo citada en el apartado de antecedentes punto dos fracción II y observado en la semejanza de sus textos, estas Comisiones Dictaminadoras arriban a su viabilidad en lo general.

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

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

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

. . .

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

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

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

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

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Con forme a lo antes fundado es concluye que la reforma en análisis cuenta con sustento Constitucional, Convencional y Legal que propician su viabilidad.

#### **CUARTO.- DEL SENTIDO DEL DICTAMEN.**

Señalado oportunamente cada los objetivos de las iniciativas, su estrecha semejanza y su base Constitucional, Convencional y Legal es que estas Comisiones Dictaminadoras procedemos a unificar sus textos, guardando y respetando la esencia, congruencia y armonía de las iniciativas.

Para tal efecto, es menester expresar que estas Comisiones Legislativas coinciden con las iniciadoras y sus oportunas observaciones y propuestas como fue expuesto en el Considerando Segundo de este instrumento, resultando idóneo en este apartado, citar la justificación del texto que se reforma, siendo necesario detallar los siguientes puntos:

ARTÍCULO	MOTIVO
Artículo 9.	Se dispone citar en lo que respecta a la denominación de Verificación de Congruencia, que dicho acto
	se hace con lo previsto en la Ley y su Reglamento y además inherentes en la materia.
Artículo 12, 14,	Se adecua la redacción en razón de solo disponer la palabra nulidad, puesto que esta resulta ser más
315 y 368.	acorde y según la naturaleza de la autoridad competente que la declare.
Artículo 13.	Se suprime la carga para las y los Fedatarios Públicos de corroborar la autenticidad de los documentos
	expedidos por autoridades competentes, previa la autorización de escrituras de actos, contratos y
	convenios de los predios o acciones urbanísticas.
Artículo 15.	En lo que respecta a esta modificación, esta solo obedece en razón de citar en su punto 1 que en el
	ámbito de la competencia que le otorgue entre otras leyes, que van desde la Constitución Federal
	hasta la Ley, se cite también el Reglamento de esta.
Artículo 45 y 46.	Define con claridad las sesiones extraordinarias de los Consejos Municipales a efecto de señalar que
	son cuantas veces sean necesarias, y las sesiones ordinarias por lo menos 5 al año, así como, en
	cuanto a sus votaciones de los integrantes del Consejo Municipal, todos cuentan con voz y voto.

Artículo 19, 20,	Adecuar los parámetros del derecho de preferencia, para que este se dé solo en ciertos inmuebles,
23, 24, 142, 143	homologándolo conforme a su Ley General, integrando a la Federación, estableciendo a una sola
y 157.	autoridad por parte del Gobierno del Estado, logrando así la agilidad en los trámites.
•	
	Además de que debe eliminarse este derecho en los casos de remate judicial o administrativo, por
	haber operado ya la adjudicación y el precio de la venta judicial haber sido pagado.
Artículo 224.	
Articulo 224.	Dentro de este numeral solo se cita que las áreas de cesión para destino no podrán las que ya se
	mencionan en el propio numeral, agregando en donde su restricción prohíba su aprovechamiento.
Artículo 227.	En lo que respecta a este artículo solo es darle claridad con el fin de citar en su texto referente al
	Proyecto los documentos establecidos en el artículo 222 para el fin de conocer de manera específica
	aquellos que deba sustentarse.
Artículo 231.	La modificación obedece a solo citar que los anexos gráficos a publicar cuenten con sellos y firmas
	autógrafas del Ayuntamiento y la persona perita responsable, lo que brindara seguridad y certeza
	jurídica.
Artículo 232.	La reforma de este arábigo solo obedece a generar claridad en su texto en cuanto a la vigencia del
	proyecto de integración urbana.
Artículo 242 y	Dicha reforma se centra única y exclusivamente en reconocer que en las modalidades de urbanización
243	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
243	se reconozca la planificación por etapas en armonía al arábigo 243.
	En ese mismo tenor, se clarifica que entre las etapas deberá observarse la forma estratégica y el
	equipamiento de los espacios destinados a recreación y el deporte, en cuyas etapas de urbanización
	se consideren de acuerdo a su estructura territorial y su planeación conforme al proyecto de integración
	urbana.
Artículo 165,	Se modifican con el fin de optimizar el procedimiento definido para el dictamen de vocación de suelo,
166, 167, 168,	proponiendo diseñar los requisitos esenciales para cada una de las modalidades del dictamen.
169, 174, 292.	
Artículo 174.	Se diseña un parámetro de excepción en razón de optimizar los procesos de urbanización, planteando
	establecer este mecanismo para presentar el dictamen de vocación de suelo en el testimonio
	respectivo, en razón de que no guarda ningún sustento bajo el supuesto de que sea el primer acto
	traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo
	dispuesto en el artículo 266 de la Ley; en los sucesivos actos traslativos de dominio de predios y fincas,
	donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 266 de la Ley y su adquiriente no
	pretenda modificar su aprovechamiento; y En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad,
	posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanas que
	cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura
	pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su
	adquiriente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio,
	conforme los programas de desarrollo urbano vigentes, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en
	el artículo 266 de la Ley.
Artículo 228.	Para esta modificación resulta idóneo establecer una temporalidad de 72 horas, para que la
	Secretearía del Ayuntamiento turne a la Comisión de la materia del Cabildo, el expediente para que
	éste pueda tener la oportunidad de realizar el dictamen correspondiente y pueda someterlo al pleno
	del Cabildo Municipal para su aprobación.
Artículo 246	Resulta idóneo disponer que en beneficio de la ciudadanía, las garantías hipotecarias se aseguren la
AITIIUUIU 240	
	correcta ejecución de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones que
	asumirá la persona urbanizadora.
	Así mismo se considera que se puede hacer el traslado de propiedad aun cuando no se cancele la
	garantía porque esta estaría protegiendo las obras al municipio de que el fraccionador haya ejecutado
	correctamente las obras y en caso de que la garantía se fuese un inmueble, este no conseguiría el
	traslado de propiedad ya que este tendría una anotación preventiva en su carta de libertad de
	gravamen.
Artículo 249.	La Modificación obedece a clarificar que en la entrega que hace la dependencia a la persona
	urbanizadora de los documentos uno será para el Ayuntamiento y otro para él o la promotora, uno más
	para él o la supervisora municipal y un último para el sitio de la obra.
	para or or a supervisora marriolpar y an antino para or onto do la obra.

	Esto como parte vital importancia que todas las partes involucradas en el proceso de urbanización cuenten con la información para evaluar y supervisar la correcta ejecución de las obras.
Artículo 260 y 261.	Esta reforma tiene como fin únicamente clarificar su redacción en el sentido de que en las visitas de inspección sean agendadas y acordadas.
	Así mismo que, en el informe de supervisión municipal señalar que se integran bimestralmente las pruebas, suprimiendo la palabra aforos que cuyo término genera confusión.
Artículo 266	Respecto de lo que debe integrar las escrituras, se dispone establecer que las garantías por defecto o vicios ocultos son a cargo tanto del edificador como del urbanizador, y no solo del urbanizador.
Artículo 268.	En esta disposición obedece su modificación en razón de señalar que la persona interesada en obtener el acuerdo de incorporación municipal de un predio polígono deberá agregar entre su documentación las actas de entrega recepción emitidas por las dependencias u organismos en las que deberá obrar el informe de obras que se encuentran ejecutándose correctamente.
	Así mismo se busca es garantizar que las obras estén ejecutadas porque en el momento de la incorporación el promotor ya puede realizar el traslado de la propiedad, es decir, escriturar a un tercero, buscando con esto la certeza de quien adquiere el inmueble que este cuente con obras culminadas y para su inmediata habitabilidad.
	Situación que exigen algunas instancias crediticias inclusive el Infonavit que solicita que la propiedad cuente con carta de habitabilidad.
Artículo 270.	Respecto a este artículo se agrega un último numeral para señalar que cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora podrá interponer el recurso de revisión o promover el juicio de nulidad, garantizando con ello su derecho de defensa del acto de molestia.
Artículo 275.	Esta modificación obedece en agregar una fracción III en el punto 4 que señala que la publicación e inscripción del acuerdo de incorporación municipal es requisito necesario entre los ya establecidos escriturar las áreas de cesión a los ayuntamientos, con ello se garantiza ese derecho al municipio.
Artículo 276.	Esta reforma tiene como único fin el cambiar la palabra acto por acta de entrega recepción, siendo lo correcto acta pues es el instrumento idóneo en el que recae dicho acto.
Artículo 280 y 281.	Respecto del acta entrega recepción de bienes inmuebles, se diseña con el fin de que este se da según la etapa o la totalidad el proyecto.
	Así mismo como que sean las mismas personas que ya establece el artículo para participar en dicho acto, con la salvedad de que en caso de estar constituido el Comité de Participación Vecinal estas deberán participar dos de sus integrantes de la mesa directiva.
Artículo 287.	Modifica su redacción con el fin de definir con claridad la obligación solidaria de los adquirientes de inmuebles y su alcance al mismo, como es en el cuidado de las áreas comunes.
Artículo 289.	Modificar la redacción con el fin de señalar adecuadamente que la prohibición de la figura de copropiedad se da en las áreas no urbanizables o urbanizables que no permita la Ley en su división.
Artículo 291.	En esta reforma solo se centra en citar además del artículo 102 el 98 en razón de que este es observable en las solicitudes de relotificación.

Con ello, se deja clara la justificación de la modificación de los artículos citados anteriormente.

Luego entonces y por resultar oportuno estas Comisiones Dictaminadoras citamos el Sexto punto de la exposición de motivos de la iniciativa turnada bajo el oficio DPL/1429/2023, de fecha 19 de junio de 2023, suscrita por Mtra. Indira Vizcaíno Silva, Gobernadora Constitucional del Estado de Colima, en el que señala lo siguiente:

**SEXTO.** Que atendiendo a la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Colima y sus Municipios el presente decreto fue sometido al proceso de Análisis de Impacto Regulatorio ex ante, ante la Secretaría de Desarrollo Económico, en su calidad de Autoridad de Mejora Regulatoria del Gobierno del Estado de Colima, quien emitió Dictamen Final Procedente a la iniciativa con proyecto de decreto, mediante oficio número SDE/DS/615/2023.

Lo que resulta como base para estas Comisiones Dictaminadoras en determinar su viabilidad, pues dichas modificaciones resultan acordes e idóneas conforme a su impacto regulatorio favorable.

# QUINTO.- DE LA MODIFICACIÓN DE LAS INICIATIVAS.

Ahora bien, como fue expuesto en los anteriores considerandos, en el que se señalaron oportunamente cada los objetivos de las iniciativas, su estrecha semejanza y su base Constitucional, Convencional y Legal es que estas Comisiones Dictaminadoras procedemos a unificar sus textos, guardando y respetando la esencia, congruencia, armonía de las iniciativas y sus fines como fueron señalados en el anterior Considerando, teniendo como resultado un texto único.

Así mismo, como fue planteado en el oficio CAN-30/2023, suscrito por el Ing. Caros Saucedo Munguía, Presidente de la Delegación de Colima de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, (CANADEVI) por el cual externan la necesidad de entablar un diálogo con este sector que se encuentra enteramente vinculado con la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima para hacer una revisión de la redacción de los siguientes artículos, 9, 61, 182, 183, 184, 215, 217, 222, 226, 235, 236, 263 y 269, en virtud de que derivado del análisis realizado por esta cámara a la propuesta presentada, consideramos que la actual redacción puede generar controversia en la interpretación de algunos de los términos y/o conceptos utilizados, todo ello a fin de que sean valoradas, discutidas y poder ser tomados en cuenta, si así lo consideran conveniente.

Que tuvo como efecto, la reunión de fecha 14 de julio del 2023, llevada a cabo por las Comisiones de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales y de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Movilidad, cuya mesa de trabajo fue denominada "Reunión de análisis de reformas en materia Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano" con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, (CANADEVI); el Colegio de Notarios del Estado de Colima; la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado de Colima; la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad; Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, así como las y los Diputados que integran la LX Legislatura del Estado, en el que se desarrolló un dialogo, debates y compromisos, entre los que se encuentra el análisis y determinación del texto de los artículos 9, 61, 182, 183, 184, 215, 217, 222, 226, 235, 236, 263 y 269.

Ante ello, es que estas Comisiones Dictaminadoras en uso de la atribución del artículo 136 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo realiza la modificación del texto resolutivo de ambas iniciativas turnadas con el fin de unificarlas en congruencia a sus objetivos, así como en los acuerdos tomados en la reunión de trabajo del 14 de julio del 2023, quedando como sigue:

# Artículo 9. Definiciones generales

## Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I a la LV. ...

LVI. Infraestructura verde: Se refiere al conjunto de acciones o proyectos que aprovechan sosteniblemente las características y los procesos naturales, como la vinculación en red de cauces, escurrimientos, cuerpos de agua, áreas naturales y espacios públicos de naturaleza diversa y multiescalar que permite la integración de funciones estructurales de la ciudad, la provisión de servicios ecosistémicos, el uso eficiente del agua, la movilidad sustentable, la restauración de ecosistemas fragmentados y la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad, brindando simultáneamente diversos beneficios ambientales, sociales y económicos y contribuyendo a la mitigación y adaptación al cambio climático;

LVII a la CIII. ...

CIV. Verificación de Congruencia: al acto que realiza la Secretaría, mediante el cual se valida que el Programa o Dictamen emitido por el Ayuntamiento es congruente o guarda relación con los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con lo previsto en esta Ley, y su Reglamento y demás inherentes en la materia;

CV a la CX. ...

# Artículo 12. Nulidad de Actos Jurídicos

1. Todos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, usufructo o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, no podrán desconocer, ni alterar el uso, destino y reserva establecidos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la Zonificación que se determine en dichos programas. Asimismo, deberá contener las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda.

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

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por la autoridad jurisdiccional competente y podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos vigentes en la legislación local.

...

#### Artículo 13. Obligación de las y los fedatarios públicos

1. Las y los Notarios públicos sólo podrán autorizar el instrumento público correspondiente a actos, contratos y convenios relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de los dictámenes, constancias, autorizaciones, permisos o licencias expedidos por autoridad competente en relación a la utilización o disposición de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aplicables, la Ley y los Reglamentos, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

# 2. Derogado.

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

## Artículo 14. Limitaciones de Registro y de operaciones catastrales

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

• • •

#### Artículo 15. Atribuciones concurrentes

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

• • •

1. En la aplicación de la presente Ley, la persona titular del Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

I a la XVI. ...

XVII. Instrumentar acciones para ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado de Colima, para la constitución de reservas territoriales, y la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, por causa de utilidad pública debidamente justificada en los términos de la presente Ley;

XVIII ... a la XXXI...

Artículo 20. Atribuciones de la Secretaría

1. ..

I a la XIII. ...

- XIV. Verificar la congruencia y vinculación de los proyectos de integración urbana, con la Ley, su Reglamento y el instrumento de planeación que se derive, para solicitar su publicación al Ejecutivo del Estado;
- XV a la XXIII. ...
- XXIV. Gestionar, y en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ejecutivo del Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;

XXV ...a la XXXIV...

Artículo 23. Atribuciones de los ayuntamientos

1. ..

I a la XIX. ...

XX. Ejercer, por conducto de la persona titular de la Presidencia Municipal o Sindicatura Municipal el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento y la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;

XXI a la XLII ...

Artículo 24. Atribuciones de la dependencia municipal

1 ...

I a la III...

- IV. Gestionar, por conducto de la persona titular de la Presidencia Municipal o Sindicatura Municipal el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;
- V a la XXIV...

# Artículo 45. Integrantes

1. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán su sede en las cabeceras municipales, funcionará de forma permanente, sesionará ordinariamente por lo menos cinco veces al año, y de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario, cuando haya asuntos que tratar a convocatoria de la Presidencia y será integrada por:

I a la VII. ...

# Artículo 47. Votación

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

...
Artículo 61. Sistema Estatal de Planeación Territorial
...
...
I a la II. ...
III. Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
IV ...

# Artículo. 142. Derecho de preferencia

1. Para garantizar la disponibilidad de suelo y cumplir con los objetivos previstos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Gobierno Estatal por conducto de la Secretaría y los Gobiernos Municipales tendrán el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para disponer de derechos de vía y adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, señaladas en los planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público o a la edificación de vivienda inclusiva o de objeto social, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, debidamente justificada la causa de utilidad pública.

#### Deroga

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

- 1. Para efectos del artículo 142, las personas notarias públicas, jueces, autoridades administrativas respectivas y propietarias de áreas o predios en una zona de reserva urbana, que pretendan enajenar a título oneroso, deberán notificar por escrito a la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Secretaría y al Municipio correspondientes, el interés de vender, señalando el monto de la operación, las condiciones de pago y el plazo de vencimiento, a fin de que, en un plazo que no excederá de quince días naturales, las autoridades ejerzan el derecho de preferencia si así lo consideran conveniente. El citado plazo comenzará a correr al día siguiente que fueran notificadas las autoridades señaladas en el artículo que antecede.
- 2. Por consiguiente, las autoridades deberán dentro del plazo señalado en el párrafo que antecede aceptar o declinar por escrito su interés. Una vez consumado el plazo señalado en el punto número uno del presente artículo, sin que alguna autoridad o algunas autoridades hayan expresado por escrito su aceptación o declinación a la oferta de venta se entenderá que existe desinterés para participar en el presente mecanismo y se tendrá por satisfecho lo respectivo a su derecho de preferencia señalado en la presente ley.
- 3. Si alguna autoridad acepta ejercer el derecho, contará con quince días naturales más para garantizar el pago respectivo derivado de la partida presupuestal que se constituya anualmente para estos efectos.
- 4. El plazo mencionado en el numeral inmediato anterior, empezara a correr una vez que esta notifique a la autoridad o persona enajenante la respectiva aceptación. Si la autoridad no garantiza el pago en el plazo señalado a la autoridad enajenante, perderá el referido derecho.

#### Artículo 157. Crecimiento

... I. ...

II. Ejercer el derecho de preferencia por parte de la Federación, Estado o Municipios, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, en los términos previstos en esta Ley, para el desarrollo de proyectos de urbanización, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de suelo que requiera el crecimiento sustentable de los Centros de Población, en los términos del Programa Municipal; y

*III* ...

#### Artículo 165. Dictamen de Vocación de Suelo

- 1. El Dictamen de Vocación de Suelo otorga lineamientos, por parte de las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones, licencias o permisos previstos en esta Ley y demás normatividad aplicable, para el desarrollo de cualquier acción urbanística. La presentación del dictamen será requisito indispensable para tramitar y en su caso obtener, las autorizaciones correspondientes.
- El Dictamen de Vocación de Suelo será solicitado a la Dependencia Municipal, quien lo expedirá en forma fundada y motivada, respecto a todas las acciones urbanísticas que pretendan ejecutarse en sus jurisdicciones.
- 3. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano en el Estado o que pretenda utilizar un área, predio o finca con un uso o destino determinado, deberá obtener, previo a la ejecución de estos actos, el Dictamen de Vocación de Suelo que expidan las autoridades competentes.
- 4. Los Ayuntamientos podrán expedir informes de vocación del suelo a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- 5. Dichos informes no sustituirán a los dictámenes de vocación de uso suelo y deberán incluir una leyenda de forma diagonal en toda la hoja como marca de agua que diga "solo de carácter informativo".

# Artículo 166. Objetivos del Dictamen de Vocación de Suelo

- 1. El Dictamen de Vocación de Suelo tiene por objeto:
  - I. Controlar que toda acción, inversión, obra o servicio en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que sea congruente con lo previsto en esta Ley y su Reglamento, con los Programas y demás normatividad aplicable, estableciendo las condiciones para regular y prevenir los impactos urbano territoriales negativos en su entorno;
  - II a la VII....

# Artículo 167. Concurrencia

1. En virtud de la concurrencia en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes de vocación de uso de suelo, cuando así corresponda, conforme a lo previsto en esta Ley y de su Reglamento, una vez que la Dependencia Municipal ingrese estos a la Secretaría acompañados de la solicitud y el expediente con los requisitos que marcan los artículos 168 y 292 de esta Ley. Sin este acto, los dictámenes serán considerados nulos.

. . .

# Artículo 168. Requerimientos

- 1. Los Ayuntamientos a través de la Dependencia Municipal dispondrán el formato para solicitar el Dictamen de Vocación de Suelo. La solicitud y el expediente deberán integrar al menos, la siguiente información:
  - I. Datos del solicitante titular o representante legal: Nombre, domicilio e identificación oficial, datos de contacto y la documentación que acredite la propiedad, para todas las modalidades;
  - II. Datos del predio:
    - a) Ubicación del área o predio, identificación catastral, superficie, medidas y colindancias, número oficial (en su caso), uso actual del predio, fotografía del inmueble e imagen satelital, para todas las modalidades; y
    - b) Archivo digital del polígono con coordenadas georreferenciadas ligadas a la red geodésica oficial, certificadas por la autoridad catastral, para la modalidad III;
  - III. Alcance del dictamen: Modalidad, acción urbanística que pretende ejecutar y el uso específico que se pretende establecer, para todas las modalidades;

- IV. Constancia de factibilidad de suficiencia y dotación de agua potable expedida por el respectivo organismo operador, en la que se determine la disponibilidad del recurso hídrico y que garantice el gasto para el pretendido proyecto de forma permanente, para las modalidades II y III.
- 2 (...)
- 3. Esta constancia no será necesaria en caso de traslado de propiedad de predios rústicos en donde no vaya existir el aprovechamiento del uso de suelo o alguna acción urbanística, para la modalidad I;
  - I. Certificado de existencia o inexistencia de gravamen, para las modalidades II en el caso de subdivisión, fusión o relotificación y para la modalidad III;
  - II. Recibo del servicio de agua, para la modalidad I y para la modalidad II en caso de que la subdivisión sea solo para desprender una fracción;
  - III. Previa autorización el documento que acredite pago de derechos previsto en la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda por concepto del dictamen de vocación de suelo, en la modalidad que corresponda para todas las modalidades; y

La dependencia municipal para estos efectos confirmará en sus registros catastrales que las y los titulares de los predios se encuentren al corriente en el pago del impuesto predial, con las excepciones que marque las Leyes de Hacienda Municipales u otras leyes inherentes a la materia para todas las modalidades.

- 2. ... ... II. ...
- 3. Los Informes de Vocación del Suelo se expedirán a la persona física o moral que los solicite, sin que acredite la propiedad o posesión del inmueble objeto de la solicitud.

Artículo 169. Modalidades

---

De uso y destino, mediante el cual se certifican la clasificación y la utilización determinadas para el área o predio y se establecen las limitaciones o modalidades aplicables para los efectos de los artículos 12 y 13 de esta Ley. La Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a tres días hábiles;

... III. ...

# Artículo 174. Inscripción de actos

- El Instituto para el Registro del Territorio no inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación, sobre transmisión de propiedad de bienes inmuebles si el testimonio no consigna la existencia del Dictamen de Vocación de Suelo expedido por la autoridad competente o este no se acompañe al mismo.
- No se requerirá el Dictamen de Vocación de Suelo en el testimonio respectivo, en los siguientes casos:
  - I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley;
  - II. En los sucesivos actos traslativos de dominio de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 266 de esta Ley y su adquiriente no pretenda modificar su aprovechamiento; y
  - III. En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanas que cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquiriente, no pretenda modificar su

aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley.

# Artículo 182. Resiliencia hídrica

- 1. ..
- 2. La infraestructura verde promueve el manejo integrado de las cuencas urbanas, el uso eficiente de las aguas pluviales y la protección del suelo de conservación, facilitando la adecuada recarga e infiltración del acuífero y aprovechando los espacios públicos de la ciudad para promover el buen manejo del agua, además del control de inundaciones, la cual se atenderá conforme al Reglamento.
- 3. ...

# Artículo 183. Del uso eficiente de las aguas pluviales

- 1. Para alcanzar los objetivos previstos en el artículo anterior, los Ayuntamientos ejercerán sus facultades de regulación y control, solicitando a quienes pretendan llevar a cabo aprovechamientos urbanos, la construcción y habilitación de obras para el uso eficiente de las aguas pluviales, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumentos derivados, promoviendo para su manejo integral el establecimiento de polígonos de actuación, la creación de fideicomisos, la aplicación de instrumentos fiscales y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.
- 2. Todo aprovechamiento urbano que genere superficies impermeables, deberá construir o habilitar los componentes referidos en el párrafo anterior. El agua precipitada sobre el desarrollo podrá ser drenada y conducida directamente hacia las calles, cunetas o redes de drenaje que se hubieran construido con ese fin, pudiendo también ser canalizada a las obras de infraestructura para el manejo de aguas pluviales con que cuenten los Ayuntamientos.

Artículo 184. Organismos operadores de agua potable y alcantarillado

- 1 ...
- La construcción de las estructuras necesarias para el escurrimiento estará sujeta a la autorización del organismo operador que corresponda, después de la debida evaluación de las condiciones mínimas de infiltración del suelo en la superficie del aprovechamiento urbano.

# Artículo 215. Áreas no urbanizables

- 1. al 3. ...
- 4. De ser procedentes, los aprovechamientos deberán promover la integración medioambiental del territorio y del paisaje, acreditar ser autosuficientes y sustentables, adoptar tecnologías que permitan el manejo de agua pluvial, el desalojo de aguas residuales, el uso de energías renovables, la disminución, separación y tratamiento de residuos, el manejo de compostas y la recolección de residuos no valorizables.

#### Artículo 217. Acciones materiales de las obras de urbanización

- 1. ...
  - *I.* ...
  - II. La dotación de redes de infraestructura de agua potable, desalojo de aguas residuales, la infraestructura verde que sea requerida, y, en los casos procedentes, su conexión con la infraestructura pluvial municipal, incluyendo también la infraestructura eléctrica y de alumbrado.

Las personas físicas o morales que tengan como objeto las telecomunicaciones, radiodifusión y las instalaciones de carácter especial deberán dotar de la infraestructura para el servicio de forma simultánea a la urbanización con el promotor del fraccionamiento. Cuando éstas decidan iniciarlos una vez recibida por el Municipio, deberán tramitar ante el Ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma; el sistema de canalización será oculto con acometidas domiciliarias;

III. a la VI....

- 1. ...
  - I. a la VI. ...
  - VII. Certificado de existencia o inexistencia de gravamen, con el cual se acredite la situación registral de los inmuebles. De existir hipotecas o gravámenes, se autorizarán siempre que los adeudos reconocidos o adquiridos tengan como objeto el desarrollo del proyecto de urbanización, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
  - VIII. ...
  - IX. Dictamen de delimitación de zonas federales (CONAGUA) y otros aplicables al proyecto que por sus características sean necesarias;
  - X. Dictamen de congruencia de uso de suelo en materia de ordenamiento ecológico;
  - XI. a la XII. ...
  - XIII. Carta compromiso en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura del equipamiento y de las instalaciones; que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, se requieran para garantizar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana, debiendo agregar a ésta los instrumentos jurídicos necesarios para la ejecución de los mismos.

# Artículo 224. Criterios aplicables en el Proyecto

1. ...

Características: Las áreas de cesión para destinos no podrán ser residuales o aisladas, ubicarse en zonas inundables, de riesgo o zonas de vestigios arqueológicos en donde su restricción prohíba su aprovechamiento, estar afectadas por el paso de infraestructura ni presentar condiciones topográficas con pendiente mayor al promedio del aprovechamiento;

II. A la IV. ...

...

3. ...

# Artículo 226. Consejo Municipal

- 1. al 2. ...
- 3. Las opiniones fundadas y motivadas del Consejo Municipal serán notificadas al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la sesión. El Proyecto se adecuará atendiendo las observaciones fundamentadas sin omisión alguna expuestas por el Consejo Municipal.
- 4. ...
- 5. El Consejo Municipal contará con un plazo de siete días hábiles, contados a partir de que la Dependencia Municipal le notifique el escrito de respuesta del promotor o perito, para que resuelva lo conducente. La Dependencia Municipal, deberá notificar al Consejo Municipal dentro de los dos días hábiles siguientes de la recepción del escrito.
- 6. La resolución del Consejo Municipal deberá ser notificada al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de su emisión y en su caso, solicite la integración de la versión final de Proyecto de Integración Urbana.

# Artículo 227. Dictamen Técnico y de Congruencia

1. Al recibir la versión final del Proyecto de Integración Urbana, la Dependencia Municipal determinará su anuencia emitiendo el Dictamen Técnico correspondiente. El Proyecto, documentos establecidos en el artículo 222 y el Dictamen Técnico serán remitidos a la Secretaría, en un término no mayor a cinco días hábiles,

contados a partir del día siguiente de su recepción, con el objeto de solicitar la emisión del Dictamen de Congruencia.

2. ...

Artículo 228. Autorización del Proyecto

•••

La Secretaría del Ayuntamiento turnará dentro de las 72 horas hábiles siguientes a la Comisión en la materia del Cabildo el expediente para que sea analizado, considerado e integrado al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de documentos en la Secretaría del Ayuntamiento, para sesionar y emitir el acuerdo mediante el cual aprueba el Proyecto de Integración Urbana correspondiente.

Artículo 231. Expediente técnico

...

I. a la VII. ...

VIII. Anexos gráficos a publicar en formato impreso, con sellos y firmas autógrafas del Ayuntamiento y de la persona perita responsable;

IX. ...

X. ...

Artículo 232. Vigencia del Proyecto

1. El Proyecto de Integración Urbana contará con vigencia definitiva una vez que se expida la Licencia de Urbanización, en tanto no se expida está, el Proyecto de Integración Urbana estará sujeto a las modificaciones, actualizaciones o cancelación del programa municipal o instrumento derivado del que se origina, en cuyo caso deberá obtener nuevamente el dictamen de vocación de suelo.

Sólo podrá ser modificado a solicitud de la persona urbanizadora previo a su incorporación municipal, y posterior a está las personas ciudadanas que cuenten con interés legítimo, mediante el estudio de impacto urbano.

## Artículo 235. Documentos

1. ...

I. a la IX ...

- X. Carta compromiso en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las áreas de cesión para destinos y a habilitar el espacio público y las áreas verdes con arbolado, mobiliario urbano, pavimentos y lo necesario para su inmediata utilización y funcionamiento, de conformidad con la etapa que corresponda;
- XI. Los instrumentos jurídicos que se requieran para garantizar la ejecución, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura del equipamiento y de las instalaciones que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, que garanticen la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana.
- XII. Dictamen técnico de liberación (INAH); y
- XIII. Resoluciones en materia de impacto ambiental y de riesgos.

# Artículo 236. De las cartas compromiso

- Una vez inscrito en el Programa de Integración Urbana y previo al ingreso del proyecto ejecutivo, la persona urbanizadora presentará al Ayuntamiento las cartas compromiso y/o los instrumentos jurídicos necesarios mencionados en el artículo anterior, mismos que deberán llevarse a cabo en un plazo de diez hábiles a partir de la solicitud.
- 2. Las cartas compromiso o los instrumentos jurídicos contendrán como mínimo:
  - I. a la II. ...

# Artículo 242. Modalidades

...

I. a la III. ...

IV. Urbanización y edificación simultánea, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza al mismo tiempo, la ejecución de obras de urbanización y edificación, pudiéndose planificar por etapas, por así convenir a los intereses del urbanizador, en esta modalidad, la expedición de licencias de edificación y otras autorizaciones asociadas no están supeditadas a obtener de forma previa, el acuerdo de Incorporación Municipal. La autorización de uso y ocupación de las edificaciones se realizará en los términos previstos en esta Ley.

# Artículo 243. Urbanización por etapas

---

Cada etapa deberá dotar la infraestructura necesaria para garantizar la conectividad, la movilidad y el abastecimiento de forma independiente. Los desarrollos habitacionales deberán considerar desde el diseño, de forma estratégica, el equipar espacios verdes abiertos o áreas destinadas a la recreación y el deporte en las etapas de urbanización en las que éstos se consideren, para su inmediata utilización y funcionamiento de acuerdo a la estructura territorial determinada en el instrumento de planeación correspondiente y conforme al Proyecto de Integración Urbana que se deriva de éste. Al iniciar la ejecución de la última etapa del desarrollo, todas las áreas de cesión para destinos deberán encontrarse habilitadas.

Sólo se autorizará la incorporación de etapas posteriores, si los trabajos de urbanización de la etapa previa, fueron concluidos apegados al proyecto y especificaciones autorizadas.

#### Artículo 246. Garantías

a la 3. ...

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

No se podrán ejercer actos traslativos de dominio, en tanto no se realice la incorporación municipal, siendo obligación del urbanizador, el cancelar cuando corresponda la garantía relativa a la ejecución de las obras.

Las garantías hipotecarias podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario autorizado o en terrenos diferentes, propiedad del urbanizador, promovente o de un tercero, los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio. Y no podrán hacerse actos traslativos de dominio en estos inmuebles en tanto subsista la garantía hipotecaria.

•••

## Artículo 249. Entrega

...

Cuatro tantos originales del Proyecto Ejecutivo de Urbanización debidamente autorizado (Para el Ayuntamiento, para el promotor, la o el supervisor municipal y para el sitio de la obra); y

II. ...

# Artículo 260. Visitas de inspección

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

# Artículo 261. Informes de Supervisión Municipal

...

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

# Artículo 263. Ejecución de garantías

- 1. ...
  - I. Deje en estado de abandono las obras, conforme lo dictamine la persona Supervisora Municipal, quien deberá tomar en cuenta la última actividad de ejecución de obra registrada en bitácora que no tenga más de 60 días hábiles.
  - II. ..
  - III. No acate las observaciones realizadas de manera injustificada o deliberada, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
  - IV. Deje de prestar, de forma reiterada los servicios a que está obligado por esta Ley.
- 2. ...

#### Artículo 266. Contenido de las escrituras

1. ...

...

El derecho del adquirente de reclamar los vicios o defectos ocultos de las obras de urbanización o edificación a la persona que realizó las referidas obras. Este derecho se extinguirá una vez que haya transcurrido el plazo de dos años contados a partir de la escrituración; y

...

# Artículo 268. Documentos

1. .

...

...

---

Actas de entrega recepción emitidas por las dependencias u organismos con injerencia en el proyecto en materia ambiental, de infraestructura y servicios públicos. Para el caso de incorporaciones anticipadas, constancias emitidas por estos, en el que se informe que las obras se encuentran ejecutándose correctamente;

...

No se autorizará la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de la etapa inmediata solicitada no están ejecutados de acuerdo a programa, o bien si el promotor solicitante hubiere incumplido con algún compromiso anterior de terminación de obra en calidad o en tiempo;

En el caso de las urbanizaciones y edificaciones simultaneas que se planificaron por etapas la última etapa por incorporar no podrá ser de forma anticipada.

# Artículo 269. Procedimiento

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

*I* ...

II. Tratándose de obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, la persona urbanizadora podrá gestionar la Incorporación Municipal anticipada al concluir, al cien por ciento, las obras correspondientes a la infraestructura verde aplicable, las redes de agua potable, drenaje sanitario y el manejo de las aguas pluviales. Las vialidades deberán estar conformadas a nivel de subrasante, garantizando la conectividad y movilidad al área urbana adyacente. En estos casos, el urbanizador acreditará haber constituido la garantía adicional prevista en el artículo 246 de esta Ley. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;

....

....

Las obras necesarias para la inmediata utilización de áreas de cesión para destinos, conforme a proyecto autorizado, practicado la auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género prevista en el artículo 186 de esta Ley.

3. En coordinación la dependencia y el Supervisor Municipal deberán levantar el acta de la inspección final, a fin de que con esta se emita el Dictamen técnico.

Artículo 270. Plazo para emitir el Dictamen

...

Cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora podrá interponer el recurso de revisión o promover el juicio de nulidad.

Artículo 275. Proceso de publicación e inscripción

...

...

Escriturar las áreas de cesión a los ayuntamientos.

...

Artículo 276. Objeto del Acto de Entrega Recepción

...

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

Artículo 280. Procedimiento

Habiendo validado los documentos descritos en el artículo anterior, la Dependencia Municipal notificará al urbanizador, la fecha y lugar en que formalizará el Acto de Entrega Recepción de la etapa o la totalidad, debiéndose

realizar en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.

# Artículo 281. Acto de Entrega Recepción

El Acto de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, se realizarán en el sitio donde se desarrollaron las obras de urbanización, con la participación de la persona urbanizadora o promovente, el representante legal del Ayuntamiento; las personas titulares de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano y servicios públicos y un representante del organismo operador de agua potable y alcantarillado y al menos, a dos adquirientes, en calidad de testigos, y en su caso, de haberse ya constituido el Comité de Participación Vecinal deberán ser integrantes de la mesa directiva.

...

## Artículo 287. Cuidado de las áreas comunes

- 1. En todos los casos, el Ayuntamiento tendrá la obligación de custodiar y mantener en buen estado las áreas verdes y espacios públicos abiertos del conjunto o desarrollo, así como los árboles plantados en las vías públicas, el mobiliario urbano y los pavimentos destinados al peatón, siempre y cuando se hayan debidamente entregado conforme a la Ley por parte del desarrollador, de lo contrario será responsable el desarrollador. Asimismo, las personas que habiten el desarrollo o fraccionamiento deberán cuidar de las áreas verdes, espacios públicos y equipamientos urbanos para evitar el deterioro o destrucción de dichas áreas, pudiendo hacer la denuncia correspondiente al Ayuntamiento en caso de robo, destrucción de las áreas antes mencionadas.
- 2. ...
- 3. En todos los casos, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en depósitos de basura y desperdicios, en los reglamentos municipales se establecerá respecto a la infracción y sanciones de las personas que tengan lotes baldíos sucios o con maleza que no sean propiedad del municipio.

# Artículo 289. Áreas no urbanizables

...

Igualmente serán considerados nulos, los actos tendientes a disolver copropiedades en áreas rústicas, en donde se identifiquen hayan ejecutado acciones de aprovechamiento que no se hayan sujetado a lo dispuesto en el Título VIII de esta Ley o contravengan lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados, con independencia de las responsabilidades de índole administrativa, civil o penal a las que haya lugar. Las determinaciones y resoluciones que emitan las autoridades jurisdiccionales, deberán ajustarse a las disposiciones previstas en esta Ley.

Por su naturaleza y por previsión de esta Ley, en la copropiedad de inmuebles ubicados en áreas no urbanizables o urbanizables que no permita la Ley su división, queda prohibido distribuir y acordar el uso específico de áreas entre los copropietarios, debiendo respetarse en todo momento, las disposiciones previstas en los artículos 136, 137, 215 y 289 y demás relativos a la presente Ley, y en su caso, deberá ser aplicables el artículo 936 del Código Civil para el Estado de Colima.

Los ayuntamientos tendrán la obligación de revisar que los copropietarios respeten las disposiciones previstas en esta Ley, en consecuencia, los interesados que pretendan realizar trasmisiones en copropiedad de inmuebles ubicados en áreas no urbanizables o urbanizables que no permitan la Ley su división, deberá solicitar una constancia a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, en la cual se constate que de la revisión física del predio objeto del contrato no se observa que en el mismo se estén realizando acciones urbanísticas. El personal del Instituto del Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal no inscribirán los instrumentos jurídicos de copropiedad si no se anexa la constancia citada.

. . .

•••

. . .

...

I. A la III. ...

Las solicitudes de relotificación con proyecto de participación que excedan el número de lotes autorizados en el Proyecto de Integración Urbana o las de subdivisión, con proyecto de participación que exceda las cinco fracciones incluida la fracción resto, citada en el párrafo anterior, sea objeto de solicitudes adicionales, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 98 y 102 de esta Ley.

...

#### Artículo 292. Documentos

Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento, autorización para fusionar, subdividir o relotificar predios urbanos, deberán presentar ante la Dependencia Municipal además de lo requerido en el artículo 168 para dictámenes de vocación de suelo modalidad II, los siguientes documentos:

- I. Derogado;
- II. Derogado;
- III. Derogado;
- IV. ...
- V. Derogado
- VI. Derogado.
- ... Derogado

#### Artículo 315. Nulidad de licencias

 Las licencias que se otorguen para obras de edificación sin observar las disposiciones del presente Título, serán nulas y no producirán efecto legal, implicando responsabilidad para las personas servidoras públicas que las expidan.

# Artículo 368. Nulidad de actos jurídicos

Serán nulos, los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de esta Ley, que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:

•••

2 ...

Luego entonces, estas Comisiones Dictaminadoras reiteramos por resultar destacado, que los trabajos que fueron aquí plasmados, son resultado de diversas mesas de trabajo con los sujetos obligados en la aplicación de la Ley y diversas autoridades como son de la Secretaría General de Gobierno en coordinación con la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad; la Consejería Jurídica; con la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI); la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX); el Colegio de Notarios del Estado de Colima; la Asociación de Agentes Inmobiliarios; la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), así como otros sectores de la población, cuyos actores sin lugar a dudas dan certeza jurídica a las operaciones inmobiliarias y transmisiones patrimoniales, a la construcción y diseño de conjuntos habitacionales en el estado, entre otros. Como bien fue externado en la reunión previa de trabajo legislativo citada en el apartado de antecedentes punto dos fracción II.

Lo anterior también cobra relevancia, pues estas Comisiones Legislativas se hicieron llegar de las opiniones técnicas que abalan los trabajos del texto unificado, generando con ello su viabilidad, cuyas opiniones se agregan a este instrumento como anexos.

# **SEXTO.- CONCLUSIONES.**

Estas Comisiones Dictaminadoras, resolvemos como viable la reforma en los términos del Considerando Quinto de este instrumento, en virtud del sustento Constitucional, Convencional, Legal y conforme a las diversas mesas de trabajo con Autoridades y Sujetos Obligados, los Criterios Técnicos e Impactos Financieros que fueron agregados al cuerpo de este documento.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente:

#### **DECRETO NO. 336**

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos: 9 numeral 1 fracciones LVI y CIV; 12 numerales 1, 2 y 3; 13 numerales 1 y 3; 14 numeral 1; 15 numeral 1; 19 numeral 1 fracción XVII; 20 numeral 1 fracciones XIV y XXIV; 23 numeral 1 fracción XX; 24 numeral 1 fracción IV, así como su epígrafe; 45 numeral 1; 47 numeral 1; 61 numeral 3 fracción III, 142 numeral 1; 143 numerales 1, 2 y 3; 157 fracción II del numeral 1; 165 numerales 1, 2 y 3; 166 numeral 1, fracción I; 167 numeral 1; 168 numeral 1 fracciones I, II, III, IV; 169 fracción I del numeral 1; 174 numeral 1; 182 numeral 2; 183 numerales 1 y 2, así como su epígrafe; 184 numeral 2; 215 numeral 4; 217 numeral 1, fracción II; 222 numeral 1, fracciones VII, IX y X del numeral 1; 224 fracción I del numeral 1; 226 numeral 3; 227 numeral 1; 228 numeral 2; 231 fracción VIII del numeral 1; 232 numeral 1; las fracciones X y XI del numeral 1 del artículo 235; 236 numerales 1 y 2, así como su epígrafe; 242 fracción IV del numeral 1; 243 numerales 2 y 3; 246 numerales 4, 5 y 6; 249 fracción I del numeral 1; 260 numeral 1; 261 numeral 2; 263 fracciones I, III y IV del numeral 1; 266 fracción III del numeral 1; 268 fracción V, del numeral 1; 269 numeral 2, fracciones II y V; 276 numeral 2, así como su epígrafe; 280 numeral 1; 281 numeral 1; 287 numerales 1 y 3, así como su epígrafe; 289 numerales 2 y 3; 291 numeral 2; 292 numeral 1; 315 numeral 1; 368 numeral 1; y los artículos Transitorios Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Decimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Cuarto y Décimo Quinto; Se derogan el numeral 2 del artículo 13; numeral 2 del artículo 142; las fracciones I, II, III, V y VI del numeral 1 y el numeral 2 del artículo 292; Se adicionan el numeral 4 del artículo 143; los numerales 4 y 5 del artículo 165; los incisos a y b de la fracción II, así como las fracciones V, VI, VII y VIII, el numeral 3 al artículo 168; el numeral 2 y sus fracciones I, II y III del artículo 174; un último párrafo a la fracción II del numeral 1 del artículo 217; la fracción XIII al numeral 1 del artículo 222, los numerales 5 y 6 del artículo 226; el numeral 2 del artículo 232; las fracciones XII y XIII del numeral 1 del artículo 235; dos fracciones siendo estas las VII y VIII al numeral 1 del artículo 268; el numeral 3 del artículo 269; el numeral 4 del artículo 270; la fracción III del numeral 4 del artículo 275; segundo párrafo del numeral 3 del artículo 289 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, para quedar de la siguiente manera:

# Artículo 9. Definiciones generales

- 1. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:
  - I a la LV. ...
  - LVI. Infraestructura verde: Se refiere al conjunto de acciones o proyectos que aprovechan sosteniblemente las características y los procesos naturales, como la vinculación en red de cauces, escurrimientos, cuerpos de agua, áreas naturales y espacios públicos de naturaleza diversa y multiescalar que permite la integración de funciones estructurales de la ciudad, la provisión de servicios ecosistémicos, el uso eficiente del agua, la movilidad sustentable, la restauración de ecosistemas fragmentados y la articulación del paisaje urbano con la biodiversidad, brindando simultáneamente diversos beneficios ambientales, sociales y económicos y contribuyendo a la mitigación y adaptación al cambio climático;

LVII a la CIII. ...

CIV. Verificación de Congruencia: al acto que realiza la Secretaría, mediante el cual se valida que el Programa o Dictamen emitido por el Ayuntamiento es congruente o guarda relación con los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con lo previsto en esta Ley, su Reglamento y demás inherentes en la materia;

CV a la CX....

# Artículo 12. Nulidad de Actos Jurídicos

1. Todos los actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento, usufructo o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas, no podrán desconocer, ni alterar el uso, destino y reserva establecidos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios, conforme a la Zonificación que se determine en dichos

- programas. Asimismo, deberá contener las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda.
- Serán nulos y no producirán efecto legal alguno, esos actos, convenios o contratos, así como las actuaciones en general de la autoridad, el dictamen, la autorización, permiso o licencia que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior.
- 3. La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por la autoridad jurisdiccional competente y podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia popular o a través de los procedimientos administrativos vigentes en la legislación local.
- 4. ...

# Artículo 13. Obligación de las y los fedatarios públicos

1. Las y los Notarios públicos sólo podrán autorizar el instrumento público correspondiente a actos, contratos y convenios relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de los dictámenes, constancias, autorizaciones, permisos o licencias expedidos por autoridad competente en relación a la utilización o disposición de las áreas o predios de conformidad con lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aplicables, la Ley y los Reglamentos, mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

# 2. Derogado.

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

## Artículo 14. Limitaciones de Registro y de operaciones catastrales

- 1. Queda prohibido a las personas servidoras públicas en general del Instituto para el Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal, la inscripción de cualquier escritura, acto, contrato, convenio o afectación, que no se ajuste o se encuentre confeccionado de conformidad con lo dispuesto en esta Ley o en los programas respectivos, resultarán nulos los trámites y transmisiones en que se consignen operaciones ejecutadas violatorias del marco normativo. Tan pronto aquellas personas servidoras públicas tengan conocimiento de las violaciones e inobservancias, deberán suspender la sustanciación del trámite e informar del motivo a la parte interesada o solicitante, procediendo inmediatamente después a denunciar en los órganos internos de control el hallazgo. La omisión de denunciar se sancionará de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad que al efecto resulte aplicable.
- 2. ...

#### **Artículo 15. Atribuciones concurrentes**

- 1. La aplicación de esta Ley corresponde al Poder Ejecutivo del Estado y a los ayuntamientos, los que ejercerán sus atribuciones de manera concurrente y coordinada en las materias de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, coordinación metropolitana y movilidad, así como en la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, la Ley General, esta Ley y su Reglamento, mediante los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.
- 2. ...

1. En la aplicación de la presente Ley, la persona titular del Ejecutivo del Estado, tendrá las siguientes atribuciones:

I a la XVI. ...

XVII. Instrumentar acciones para ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Gobierno del Estado de Colima, para la constitución de reservas territoriales, y la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, por causa de utilidad pública debidamente justificada en los términos de la presente Ley;

XVIII ... a la XXXI...

#### Artículo 20. Atribuciones de la Secretaría

1. ..

I a la XIII. ...

- **XIV.** Verificar la congruencia y vinculación de los proyectos de integración urbana, con la Ley, su Reglamento y el instrumento de planeación que se derive, para solicitar su publicación al Ejecutivo del Estado;
- XV a la XXIII. ...
- **XXIV.** Gestionar, y en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Ejecutivo del Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;

XXV ...a la XXXIV...

# Artículo 23. Atribuciones de los ayuntamientos

1. ...

I a la XIX. ...

XX. Ejercer, por conducto de la persona titular de la Presidencia Municipal o Sindicatura Municipal el derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento y la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo de suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;

XXI a la XLII ...

# Artículo 24. Atribuciones de la dependencia municipal

1. ...

I a la III...

- IV. Gestionar, por conducto de la persona titular de la Presidencia Municipal o Sindicatura Municipal el ejercicio del derecho de preferencia que corresponde al Ayuntamiento, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, de conformidad con el artículo 142 de esta Ley;
- V a la XXIV...

# Artículo 45. Integrantes

1. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán su sede en las cabeceras municipales, funcionará de forma permanente, sesionará ordinariamente por lo menos cinco veces al año, y de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario, cuando haya asuntos que tratar a convocatoria de la Presidencia y será integrada por:

I a la VII. ...

# Artículo 47. Votación

 Las opiniones del Consejo se tomarán por mayoría de votos de los presentes. Los integrantes del Consejo previstos en las fracciones I a la VII del artículo 45, tendrán voz y voto. La Presidencia del Consejo Municipal tendrá voto de calidad en caso de empate. 2. ...

#### Artículo 61. Sistema Estatal de Planeación Territorial

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
  - I a la II. ...
  - III. Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y
  - IV ..

#### Artículo. 142. Derecho de preferencia

1. Para garantizar la disponibilidad de suelo y cumplir con los objetivos previstos en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Gobierno Estatal por conducto de la Secretaría y los Gobiernos Municipales tendrán el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para disponer de derechos de vía y adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, señaladas en los planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público o a la edificación de vivienda inclusiva o de objeto social, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, debidamente justificada la causa de utilidad pública.

## 2. Deroga

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

- 1. Para efectos del artículo 142, las personas notarias públicas, jueces, autoridades administrativas respectivas y propietarias de áreas o predios en una zona de reserva urbana, que pretendan enajenar a título oneroso, deberán notificar por escrito a la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Secretaría y al Municipio correspondientes, el interés de vender, señalando el monto de la operación, las condiciones de pago y el plazo de vencimiento, a fin de que, en un plazo que no excederá de quince días naturales, las autoridades ejerzan el derecho de preferencia si así lo consideran conveniente. El citado plazo comenzará a correr al día siguiente que fueran notificadas las autoridades señaladas en el artículo que antecede.
- 2. Por consiguiente, las autoridades deberán dentro del plazo señalado en el párrafo que antecede aceptar o declinar por escrito su interés. Una vez consumado el plazo señalado en el punto número uno del presente artículo, sin que alguna autoridad o algunas autoridades hayan expresado por escrito su aceptación o declinación a la oferta de venta se entenderá que existe desinterés para participar en el presente mecanismo y se tendrá por satisfecho lo respectivo a su derecho de preferencia señalado en la presente ley.
- 3. Si alguna autoridad acepta ejercer el derecho, contará con quince días naturales más para garantizar el pago respectivo derivado de la partida presupuestal que se constituya anualmente para estos efectos.
- **4.** El plazo mencionado en el numeral inmediato anterior, empezara a correr una vez que esta notifique a la autoridad o persona enajenante la respectiva aceptación. Si la autoridad no garantiza el pago en el plazo señalado a la autoridad enajenante, perderá el referido derecho.

#### Artículo 157. Crecimiento

- 1. ...
  - I. ...
  - II. Ejercer el derecho de preferencia por parte de la Federación, Estado o Municipios, con la participación de los sectores social y privado, para la constitución de reservas territoriales, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva urbana, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de los centros de población, en los términos previstos en esta Ley, para el desarrollo de proyectos de urbanización, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de suelo que requiera el crecimiento sustentable de los Centros de Población, en los términos del Programa Municipal; y
  - III ..

#### Artículo 165. Dictamen de Vocación de Suelo

- El Dictamen de Vocación de Suelo otorga lineamientos, por parte de las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones, licencias o permisos previstos en esta Ley y demás normatividad aplicable, para el desarrollo de cualquier acción urbanística. La presentación del dictamen será requisito indispensable para tramitar y en su caso obtener, las autorizaciones correspondientes.
- 2. El Dictamen de Vocación de Suelo será solicitado a la Dependencia Municipal, quien lo expedirá en forma fundada y motivada, respecto a todas las acciones urbanísticas que pretendan ejecutarse en sus jurisdicciones.
- 3. La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, inversiones, obras o servicios en materia de desarrollo urbano en el Estado o que pretenda utilizar un área, predio o finca con un uso o destino determinado, deberá obtener, previo a la ejecución de estos actos, el Dictamen de Vocación de Suelo que expidan las autoridades competentes.
- 4. Los Ayuntamientos podrán expedir informes de vocación del suelo a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- 5. Dichos informes no sustituirán a los dictámenes de vocación de uso suelo y deberán incluir una leyenda de forma diagonal en toda la hoja como marca de agua que diga "solo de carácter informativo".

# Artículo 166. Objetivos del Dictamen de Vocación de Suelo

- 1. ...
  - Controlar que toda acción, inversión, obra o servicio en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que sea congruente con lo previsto en esta Ley y su Reglamento, con los Programas y demás normatividad aplicable, estableciendo las condiciones para regular y prevenir los impactos urbano territoriales negativos en su entorno;
  - II. a la VII....

# Artículo 167. Concurrencia

1. En virtud de la concurrencia en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, verificará la congruencia de los dictámenes de vocación de uso de suelo, cuando así corresponda, conforme a lo previsto en esta Ley y de su Reglamento, una vez que la Dependencia Municipal ingrese estos a la Secretaría acompañados de la solicitud y el expediente con los requisitos que marcan los artículos 168 y 292 de esta Ley. Sin este acto, los dictámenes serán considerados nulos.

#### 2. ..

# Artículo 168. Requerimientos

- Los Ayuntamientos a través de la Dependencia Municipal dispondrán el formato para solicitar el Dictamen de Vocación de Suelo. La solicitud y el expediente deberán integrar al menos, la siguiente información:
  - I. Datos del solicitante titular o representante legal: Nombre, domicilio e identificación oficial, datos de contacto y la documentación que acredite la propiedad, para todas las modalidades;
  - II. Datos del predio:
    - a) Ubicación del área o predio, identificación catastral, superficie, medidas y colindancias, número oficial (en su caso), uso actual del predio, fotografía del inmueble e imagen satelital, para todas las modalidades; y
    - b) Archivo digital del polígono con coordenadas georreferenciadas ligadas a la red geodésica oficial, certificadas por la autoridad catastral, para la modalidad III;
  - III. Alcance del dictamen: Modalidad, acción urbanística que pretende ejecutar y el uso específico que se pretende establecer, para todas las modalidades;
  - IV. Constancia de factibilidad de suficiencia y dotación de agua potable expedida por el respectivo organismo operador, en la que se determine la disponibilidad del recurso hídrico y que garantice el gasto para el pretendido proyecto de forma permanente, para las modalidades II y III.

Esta constancia no será necesaria en caso de traslado de propiedad de predios rústicos en donde no vaya existir el aprovechamiento del uso de suelo o alguna acción urbanística, para la modalidad I;

- V. Certificado de existencia o inexistencia de gravamen, para las modalidades II en el caso de subdivisión, fusión o relotificación y para la modalidad III;
- VI. Recibo del servicio de agua, para la modalidad I y para la modalidad II en caso de que la subdivisión sea solo para desprender una fracción;
- VII. Previa autorización el documento que acredite pago de derechos previsto en la Ley de Hacienda del Municipio que corresponda por concepto del dictamen de vocación de suelo, en la modalidad que corresponda para todas las modalidades; y
- VIII. La dependencia municipal para estos efectos confirmará en sus registros catastrales que las y los titulares de los predios se encuentren al corriente en el pago del impuesto predial, con las excepciones que marque las Leyes de Hacienda Municipales u otras leyes inherentes a la materia para todas las modalidades.
- 2. ...
  - l. ...
  - II. ...
- 3. Los Informes de Vocación del Suelo se expedirán a la persona física o moral que los solicite, sin que acredite la propiedad o posesión del inmueble objeto de la solicitud.

# Artículo 169. Modalidades

- 1. ...
  - I. De uso y destino, mediante el cual se certifican la clasificación y la utilización determinadas para el área o predio y se establecen las limitaciones o modalidades aplicables para los efectos de los artículos 12 y 13 de esta Ley. La Dependencia Municipal expedirá este dictamen en un plazo no mayor a tres días hábiles;
  - II. ...
  - III. ...
- 2. ..
- 3. ...

# Artículo 174. Inscripción de actos

- 1. El Instituto para el Registro del Territorio no inscribirá ningún acto, contrato, convenio o afectación, sobre transmisión de propiedad de bienes inmuebles si el testimonio no consigna la existencia del Dictamen de Vocación de Suelo expedido por la autoridad competente o este no se acompañe al mismo.
- 2. No se requerirá el Dictamen de Vocación de Suelo en el testimonio respectivo, en los siguientes casos:
  - I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley;
  - II. En los sucesivos actos traslativos de dominio de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el artículo 266 de esta Ley y su adquiriente no pretenda modificar su aprovechamiento; y
  - III. En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanas que cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquiriente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 266 de esta Ley.

# Artículo 182. Resiliencia hídrica

1. ...

- 2. La infraestructura verde promueve el manejo integrado de las cuencas urbanas, el uso eficiente de las aguas pluviales y la protección del suelo de conservación, facilitando la adecuada recarga e infiltración del acuífero y aprovechando los espacios públicos de la ciudad para promover el buen manejo del agua, además del control de inundaciones, la cual se atenderá conforme al Reglamento.
- 3. ...

# Artículo 183. Del uso eficiente de las aguas pluviales

- 1. Para alcanzar los objetivos previstos en el artículo anterior, los Ayuntamientos ejercerán sus facultades de regulación y control, solicitando a quienes pretendan llevar a cabo aprovechamientos urbanos, la construcción y habilitación de obras para el uso eficiente de las aguas pluviales, conforme a lo previsto en el Programa Municipal o instrumentos derivados, promoviendo para su manejo integral el establecimiento de polígonos de actuación, la creación de fideicomisos, la aplicación de instrumentos fiscales y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.
- 2. Todo aprovechamiento urbano que genere superficies impermeables, deberá construir o habilitar los componentes referidos en el párrafo anterior. El agua precipitada sobre el desarrollo podrá ser drenada y conducida directamente hacia las calles, cunetas o redes de drenaje que se hubieran construido con ese fin, pudiendo también ser canalizada a las obras de infraestructura para el manejo de aguas pluviales con que cuenten los Ayuntamientos.

# Artículo 184. Organismos operadores de agua potable y alcantarillado

- 1 ...
- La construcción de las estructuras necesarias para el escurrimiento estará sujeta a la autorización del organismo operador que corresponda, después de la debida evaluación de las condiciones mínimas de infiltración del suelo en la superficie del aprovechamiento urbano.

# Artículo 215. Áreas no urbanizables

- 1. al 3. ...
- 4. De ser procedentes, los aprovechamientos deberán promover la integración medioambiental del territorio y del paisaje, acreditar ser autosuficientes y sustentables, adoptar tecnologías que permitan el manejo de agua pluvial, el desalojo de aguas residuales, el uso de energías renovables, la disminución, separación y tratamiento de residuos, el manejo de compostas y la recolección de residuos no valorizables.

## Artículo 217. Acciones materiales de las obras de urbanización

- 1. ...
  - l. ...
  - II. La dotación de redes de infraestructura de agua potable, desalojo de aguas residuales, la infraestructura verde que sea requerida, y, en los casos procedentes, su conexión con la infraestructura pluvial municipal, incluyendo también la infraestructura eléctrica y de alumbrado.

Las personas físicas o morales que tengan como objeto las telecomunicaciones, radiodifusión y las instalaciones de carácter especial deberán dotar de la infraestructura para el servicio de forma simultánea a la urbanización con el promotor del fraccionamiento. Cuando éstas decidan iniciarlos una vez recibida por el Municipio, deberán tramitar ante el Ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma; el sistema de canalización será oculto con acometidas domiciliarias;

III. a la VI. ...

# Artículo 222. Documentos

- 1. ...
  - I. a la VI. ...
  - VII. Certificado de existencia o inexistencia de gravamen, con el cual se acredite la situación registral de los inmuebles. De existir hipotecas o gravámenes, se autorizarán siempre que los adeudos reconocidos o adquiridos tengan como objeto el desarrollo del proyecto de urbanización, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;

VIII. ...

- IX. Dictamen de delimitación de zonas federales (CONAGUA) y otros aplicables al proyecto que por sus características sean necesarias;
- X. Dictamen de congruencia de uso de suelo en materia de ordenamiento ecológico;
- XI. a la XII. ...
- XIII. Carta compromiso en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura del equipamiento y de las instalaciones; que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, se requieran para garantizar la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana, debiendo agregar a ésta los instrumentos jurídicos necesarios para la ejecución de los mismos.

# Artículo 224. Criterios aplicables en el Proyecto

- 1. ...
  - I. Características: Las áreas de cesión para destinos no podrán ser residuales o aisladas, ubicarse en zonas inundables, de riesgo o zonas de vestigios arqueológicos en donde su restricción prohíba su aprovechamiento, estar afectadas por el paso de infraestructura ni presentar condiciones topográficas con pendiente mayor al promedio del aprovechamiento;
  - II. A la IV. ...
- 2. ...
- 3. ...

# Artículo 226. Consejo Municipal

- 1. al 2. ...
- 3. Las opiniones fundadas y motivadas del Consejo Municipal serán notificadas al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la sesión. El Proyecto se adecuará atendiendo las observaciones fundamentadas sin omisión alguna expuestas por el Consejo Municipal.
- 4. ...
- 5. El Consejo Municipal contará con un plazo de siete días hábiles, contados a partir de que la Dependencia Municipal le notifique el escrito de respuesta del promotor o perito, para que resuelva lo conducente. La Dependencia Municipal, deberá notificar al Consejo Municipal dentro de los dos días hábiles siguientes de la recepción del escrito.
- 6. La resolución del Consejo Municipal deberá ser notificada al promovente y a la persona perito responsable por parte de la Dependencia Municipal, en un término no mayor a cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de su emisión y en su caso, solicite la integración de la versión final de Proyecto de Integración Urbana.

# Artículo 227. Dictamen Técnico y de Congruencia

- 1. Al recibir la versión final del Proyecto de Integración Urbana, la Dependencia Municipal determinará su anuencia emitiendo el Dictamen Técnico correspondiente. El Proyecto, documentos establecidos en el artículo 222 y el Dictamen Técnico serán remitidos a la Secretaría, en un término no mayor a cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, con el objeto de solicitar la emisión del Dictamen de Congruencia.
- 2. ...

#### Artículo 228. Autorización del Proyecto

- 1. ...
- 2. La Secretaría del Ayuntamiento turnará dentro de las 72 horas hábiles siguientes a la Comisión en la materia del Cabildo el expediente para que sea analizado, considerado e integrado al orden del día de la siguiente sesión del Cabildo. El Ayuntamiento dispondrá de hasta veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de documentos en la Secretaría del Ayuntamiento, para sesionar y emitir el acuerdo mediante el cual aprueba el Proyecto de Integración Urbana correspondiente.

# Artículo 231. Expediente técnico

1. ...

I. a la VII....

**VIII.** Anexos gráficos a publicar en formato impreso, con sellos y firmas autógrafas del Ayuntamiento y de la persona perita responsable;

IX. ...

X. ...

# Artículo 232. Vigencia del Proyecto

- 1. El Proyecto de Integración Urbana contará con vigencia definitiva una vez que se expida la Licencia de Urbanización, en tanto no se expida está, el Proyecto de Integración Urbana estará sujeto a las modificaciones, actualizaciones o cancelación del programa municipal o instrumento derivado del que se origina, en cuyo caso deberá obtener nuevamente el dictamen de vocación de suelo.
- 2. Sólo podrá ser modificado a solicitud de la persona urbanizadora previo a su incorporación municipal, y posterior a está las personas ciudadanas que cuenten con interés legítimo, mediante el estudio de impacto urbano.

#### Artículo 235. Documentos

1. ..

I. a la IX ...

- X. Carta compromiso en el que la persona urbanizadora se compromete ante la Dependencia Municipal a ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las áreas de cesión para destinos y a habilitar el espacio público y las áreas verdes con arbolado, mobiliario urbano, pavimentos y lo necesario para su inmediata utilización y funcionamiento, de conformidad con la etapa que corresponda;
- XI. Los instrumentos jurídicos que se requieran para garantizar la ejecución, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura del equipamiento y de las instalaciones que, estando localizadas fuera de la zona a urbanizar, que garanticen la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana, conforme a lo previsto en el Proyecto de Integración Urbana.
- XII. Dictamen técnico de liberación (INAH); y
- XIII. Resoluciones en materia de impacto ambiental y de riesgos.

# Artículo 236. De las cartas compromiso

- Una vez inscrito en el Programa de Integración Urbana y previo al ingreso del proyecto ejecutivo, la persona urbanizadora presentará al Ayuntamiento las cartas compromiso y/o los instrumentos jurídicos necesarios mencionados en el artículo anterior, mismos que deberán llevarse a cabo en un plazo de diez hábiles a partir de la solicitud.
- 2. Las cartas compromiso o los instrumentos jurídicos contendrán como mínimo:
  - I. a la II. ...

# Artículo 242. Modalidades

1. ...

l. a la III. ...

IV. Urbanización y edificación simultánea, es aquella en la que la Dependencia Municipal autoriza al mismo tiempo, la ejecución de obras de urbanización y edificación, pudiéndose planificar por etapas, por así convenir a los intereses del urbanizador, en esta modalidad, la expedición de licencias de edificación y otras autorizaciones asociadas no están supeditadas a obtener de forma previa, el acuerdo de Incorporación Municipal. La autorización de uso y ocupación de las edificaciones se realizará en los términos previstos en esta Ley.

#### Artículo 243. Urbanización por etapas

1. ...

- 2. Cada etapa deberá dotar la infraestructura necesaria para garantizar la conectividad, la movilidad y el abastecimiento de forma independiente. Los desarrollos habitacionales deberán considerar desde el diseño, de forma estratégica, el equipar espacios verdes abiertos o áreas destinadas a la recreación y el deporte en las etapas de urbanización en las que éstos se consideren, para su inmediata utilización y funcionamiento de acuerdo a la estructura territorial determinada en el instrumento de planeación correspondiente y conforme al Proyecto de Integración Urbana que se deriva de éste. Al iniciar la ejecución de la última etapa del desarrollo, todas las áreas de cesión para destinos deberán encontrarse habilitadas.
- 3. Sólo se autorizará la incorporación de etapas posteriores, si los trabajos de urbanización de la etapa previa, fueron concluidos apegados al proyecto y especificaciones autorizadas.

# Artículo 246. Garantías

- 1. al 3. ...
- 4. Las obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, que soliciten la Incorporación Municipal anticipada, deberán constituir una garantía adicional equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización pendientes por ejecutar en la etapa o polígono por incorporar. El presupuesto deberá incluir los montos necesarios para habilitar las áreas de cesión para destinos y todas las obras faltantes correspondiente a la etapa que se pretende incorporar.
- 5. No se podrán ejercer actos traslativos de dominio, en tanto no se realice la incorporación municipal, siendo obligación del urbanizador, el cancelar cuando corresponda la garantía relativa a la ejecución de las obras.
- 6. Las garantías hipotecarias podrán constituirse en inmuebles que formen parte del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario autorizado o en terrenos diferentes, propiedad del urbanizador, promovente o de un tercero, los cuales deberán estar libres de gravamen y de limitación de dominio. Y no podrán hacerse actos traslativos de dominio en estos inmuebles en tanto subsista la garantía hipotecaria.
- 7. ...

# Artículo 249. Entrega

- 1. ...
  - I. Cuatro tantos originales del Proyecto Ejecutivo de Urbanización debidamente autorizado (Para el Ayuntamiento, para el promotor, la o el supervisor municipal y para el sitio de la obra); y
  - II. ...

#### Artículo 260. Visitas de inspección

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

# Artículo 261. Informes de Supervisión Municipal

- 1. ...
- 2. Al informe se integrarán bimestralmente las pruebas de calidad de los materiales o reportes de laboratorio, así como las pruebas de presión y de resistencia, entre otras, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. Las pruebas que sean ordenadas por la o el Perito en Supervisión Municipal, se realizarán con cargo a la obra y en la fecha que sea señalada.

# Artículo 263. Ejecución de garantías

- 1. ...
  - I. Deje en estado de abandono las obras, conforme lo dictamine la persona Supervisora Municipal, quien deberá tomar en cuenta la última actividad de ejecución de obra registrada en bitácora que no tenga más de 60 días hábiles.
  - II. ...

- III. No acate las observaciones realizadas de manera injustificada o deliberada, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
- IV. Deje de prestar, de forma reiterada los servicios a que está obligado por esta Ley.
- 2. ...

#### Artículo 266. Contenido de las escrituras

1. ... I. ...

II.

- III. El derecho del adquirente de reclamar los vicios o defectos ocultos de las obras de urbanización o edificación a la persona que realizó las referidas obras. Este derecho se extinguirá una vez que haya transcurrido el plazo de dos años contados a partir de la escrituración; y
- IV. ...

#### Artículo 268. Documentos

- 1. ...
  - I. a la IV. ...
  - V. Actas de entrega recepción emitidas por las dependencias u organismos con injerencia en el proyecto en materia ambiental, de infraestructura y servicios públicos. Para el caso de incorporaciones anticipadas, constancias emitidas por estos, en el que se informe que las obras se encuentran ejecutándose correctamente;
  - VI. ...
  - VII. No se autorizará la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de la etapa inmediata solicitada no están ejecutados de acuerdo a programa, o bien si el promotor solicitante hubiere incumplido con algún compromiso anterior de terminación de obra en calidad o en tiempo;
  - VIII. En el caso de las urbanizaciones y edificaciones simultáneas que se planificaron por etapas la última etapa por incorporar no podrá ser de forma anticipada.

#### Artículo 269. Procedimiento

- 1. Habiendo validado los documentos descritos en el artículo anterior, la Dependencia Municipal notificará al Urbanizador y al Supervisor Municipal, la fecha en que realizará la inspección final de las obras de urbanización. La inspección final deberá realizarse en un término no mayor de diez hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción de los documentos.
- **2.** ...
  - l ...
  - II. Tratándose de obras de urbanización ejecutadas en la modalidad denominada urbanización y edificación simultáneas, la persona urbanizadora podrá gestionar la Incorporación Municipal anticipada al concluir, al cien por ciento, las obras correspondientes a la infraestructura verde aplicable, las redes de agua potable, drenaje sanitario y el manejo de las aguas pluviales. Las vialidades deberán estar conformadas a nivel de subrasante, garantizando la conectividad y movilidad al área urbana adyacente. En estos casos, el urbanizador acreditará haber constituido la garantía adicional prevista en el artículo 246 de esta Ley. En todo caso, los procesos de urbanización restantes seguirán bajo la verificación permanente del Perito en Supervisión Municipal hasta obtener el Dictamen técnico derivado de la inspección final de las obras de urbanización;
  - III. ......
  - IV. ......
    - a. al c. ...

- V. Las obras necesarias para la inmediata utilización de áreas de cesión para destinos, conforme a proyecto autorizado, practicado la auditoría de seguridad urbana con perspectiva de género prevista en el artículo 186 de esta Ley.
- 3. En coordinación la dependencia y el Supervisor Municipal deberán levantar el acta de la inspección final, a fin de que con esta se emita el Dictamen técnico.

## Artículo 270. Plazo para emitir el Dictamen

- 1. al 3. ...
- 4. Cuando exista controversia o inconformidad por el Dictamen emitido, la persona urbanizadora podrá interponer el recurso de revisión o promover el juicio de nulidad.

# Artículo 275. Proceso de publicación e inscripción

- 1. al 4. ...
  - I. y II. ...
  - III. Escriturar las áreas de cesión a los ayuntamientos.
- 5. ...

# Artículo 276. Objeto del Acto de Entrega Recepción

- 1. ...
- 2. El Acta de Entrega Recepción permite a los organismos operadores recibir bienes inmuebles, equipo e instalaciones de infraestructura para incorporarlos a su patrimonio, operar las redes y suministrar los servicios que les correspondan, trasladando el costo de estos a las y los propietarios de lotes o fincas.

# Artículo 280. Procedimiento

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

# Artículo 281. Acto de Entrega Recepción

- 1. El Acto de Entrega Recepción de bienes inmuebles, equipo e instalaciones, se realizarán en el sitio donde se desarrollaron las obras de urbanización, con la participación de la persona urbanizadora o promovente, el representante legal del Ayuntamiento; las personas titulares de las dependencias municipales competentes en materia de desarrollo urbano y servicios públicos y un representante del organismo operador de agua potable y alcantarillado y al menos, a dos adquirientes, en calidad de testigos, y en su caso, de haberse ya constituido el Comité de Participación Vecinal deberán ser integrantes de la mesa directiva.
- 2. ...

# Artículo 287. Cuidado de las áreas comunes

- 1. En todos los casos, el Ayuntamiento tendrá la obligación de custodiar y mantener en buen estado las áreas verdes y espacios públicos abiertos del conjunto o desarrollo, así como los árboles plantados en las vías públicas, el mobiliario urbano y los pavimentos destinados al peatón, siempre y cuando se hayan debidamente entregado conforme a la Ley por parte del desarrollador, de lo contrario será responsable el desarrollador. Asimismo, las personas que habiten el desarrollo o fraccionamiento deberán cuidar de las áreas verdes, espacios públicos y equipamientos urbanos para evitar el deterioro o destrucción de dichas áreas, pudiendo hacer la denuncia correspondiente al Ayuntamiento en caso de robo, destrucción de las áreas antes mencionadas.
- 2. ...
- 3. En todos los casos, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en depósitos de basura y desperdicios, en los reglamentos municipales se establecerá respecto a la infracción y sanciones de las personas que tengan lotes baldíos sucios o con maleza que no sean propiedad del municipio.

# Artículo 289. Áreas no urbanizables

- 1. ...
- 2. Igualmente serán considerados nulos, los actos tendientes a disolver copropiedades en áreas rústicas, en donde se identifiquen hayan ejecutado acciones de aprovechamiento que no se hayan sujetado a lo dispuesto en el Título VIII de esta Ley o contravengan lo previsto en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus derivados, con independencia de las responsabilidades de índole administrativa, civil o penal a las que haya lugar. Las determinaciones y resoluciones que emitan las autoridades jurisdiccionales, deberán ajustarse a las disposiciones previstas en esta Ley.
- 3. Por su naturaleza y por previsión de esta Ley, en la copropiedad de inmuebles ubicados en áreas no urbanizables o urbanizables que no permita la Ley su división, queda prohibido distribuir y acordar el uso específico de áreas entre los copropietarios, debiendo respetarse en todo momento, las disposiciones previstas en los artículos 136, 137, 215 y 289 y demás relativos a la presente Ley, y en su caso, deberá ser aplicables el artículo 936 del Código Civil para el Estado de Colima.

Los ayuntamientos tendrán la obligación de revisar que los copropietarios respeten las disposiciones previstas en esta Ley, en consecuencia, los interesados que pretendan realizar trasmisiones en copropiedad de inmuebles ubicados en áreas no urbanizables o urbanizables que no permitan la Ley su división, deberá solicitar una constancia a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, en la cual se constate que de la revisión física del predio objeto del contrato no se observa que en el mismo se estén realizando acciones urbanísticas. El personal del Instituto del Registro del Territorio y los adscritos en la competencia de los catastros estatal o municipal no inscribirán los instrumentos jurídicos de copropiedad si no se anexa la constancia citada.

**4.** al **6.** ...

## Artículo 291. Subdivisión o relotificación de predios urbanos

- 1. ...
  - I. a la III. ...
- 2. Las solicitudes de relotificación con proyecto de participación que excedan el número de lotes autorizados en el Proyecto de Integración Urbana o las de subdivisión, con proyecto de participación que exceda las cinco fracciones incluida la fracción resto, citada en el párrafo anterior, sea objeto de solicitudes adicionales, deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 98 y 102 de esta Ley.
- 3. ...

## Artículo 292. Documentos

- 1. Las personas interesadas en solicitar al Ayuntamiento, autorización para fusionar, subdividir o relotificar predios urbanos, deberán presentar ante la Dependencia Municipal además de lo requerido en el artículo 168 para dictámenes de vocación de suelo modalidad II, los siguientes documentos:
  - I. Derogado;
  - II. Derogado;
  - III. Derogado;
  - IV. ...
  - V. Derogado
  - VI. Derogado.
- 2. ... Derogado

#### Artículo 315. Nulidad de licencias

1. Las licencias que se otorguen para obras de edificación sin observar las disposiciones del presente Título, serán nulas y no producirán efecto legal, implicando responsabilidad para las personas servidoras públicas que las expidan.

## Artículo 368. Nulidad de actos jurídicos

- 1. Serán nulos, los actos jurídicos, convenios o contratos, que celebren los sujetos de esta Ley, que ejecuten acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano o que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, así como la enajenación de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de que se componga un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, sin que previamente se hubieren satisfecho los siguientes requisitos:
  - I. y II. ...

2 ...

# **ARTÍCULOS TRANSITORIOS:**

**SEXTO.** En un plazo no mayor a doce meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, deberá emitir el Reglamento de esta Ley. Por lo que seguirá vigente el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 23 de agosto de 1997, en lo que no se oponga a la presente Ley y se emite el nuevo Reglamento. Así como, las disposiciones reglamentarias estatales diversas que derivan de la Ley que se abroga, en tanto no se opongan a la nueva ley y se expidan las nuevas.

**SÉPTIMO.** Los Ayuntamientos procederán a revisar, adecuar y publicar todas las disposiciones reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento en un plazo no mayor de 12 meses contado a partir de la vigencia del presente Decreto.

**OCTAVO.** Dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos propondrán los proyectos de modificación a sus leyes hacendarias remitiéndolas al Congreso del Estado para su aprobación proponiendo los derechos y aprovechamientos aplicables derivados del presente Decreto.

**NOVENO.** En un plazo de quince meses contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se formularán, o adecuarán, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Programas de Ordenamiento Territorial de Zonas Metropolitanas y los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión a los que alude esta Ley, incluidos de manera primordial los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en el Título III de la Ley que se expide.

...

**DÉCIMO PRIMERO.** En un plazo de 5 meses, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, la Secretaría en coordinación con las dependencias municipales elaborarán la guía metodológica y los lineamientos técnicos en los que se detalle el contenido mínimo del estudio de impacto territorial y urbano, y una vez terminados la Secretaría los emitirá y publicará.

Así mismo, la Secretaría y los Ayuntamientos del plazo referido en este transitorio, elaborarán las especificaciones técnicas y procedimientos constructivos a los que se sujetarán todas las obras de urbanización que se autoricen para nuevos desarrollos, en sus respectivos reglamentos de zonificación, construcción o el correspondiente.

**DÉCIMO SEGUNDO.** En un plazo no mayor de 15 meses, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, el Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima en coordinación con la Secretaría constituirán el Sistema de Información Territorial y Urbano del Estado de Colima.

. . .

**DÉCIMO CUARTO.** Se otorga un plazo de cuatro meses, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, para realizar las acciones legislativas necesarias para reformar el Código Penal con el objeto de que se configuren como delitos las conductas de los sujetos privados o públicos que promuevan o se beneficien con la ocupación irregular de áreas o predios.

**DÉCIMO QUINTO.** En un plazo no mayor de cuatro meses, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, el Poder Legislativo deberá armonizar la legislación estatal de conformidad con el contenido del presente Decreto de Ley.

# **TRANSITORIO:**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

**SEGUNDO.** Se considerarán como válidos los actos, convenios y contratos celebrados a partir de la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, siempre que cumplan con lo dispuesto en el presente decreto.

La Gobernadora del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo del Estado de Colima, a los 20 veinte días del mes de julio de 2023 dos mil veintitrés.

# **DIP. PRISCILA GARCÍA DELGADO**PRESIDENTA Firma.

DIP. JULIO CÉSAR CANO FARÍAS SECRETARIO Firma. DIP. GLENDA YAZMÍN OCHOA SECRETARIA Firma.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, el día 21 (veintiuno) del mes de julio del año 2023 (dos mil veintitrés).

Atentamente

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y

SOBERANO DE COLIMA

MTRA. INDIRA VIZCAÍNO SILVA

Firma.

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.





# EL ESTADO DE COLIMA

# PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

# **DIRECTORIO**

# Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

# Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

# Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez ISC. José Manuel Chávez Rodríguez LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías Lic. Gregorio Ruiz Larios Mtra. Lidia Luna González C. Ma. del Carmen Elisea Quintero Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841 publicacionesdirecciongeneral@gmail.com Tiraje: 500