



Gobierno Municipal de El Salto, Jalisco

Gaceta Municipal

2015 - 2018

Gaceta 3, año 4
31 de agosto de 2018

EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente

REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE EL SALTO, JALISCO



EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente.

Gobierno Municipal 2015 - 2018

DIRECTORIO



AYUNTAMIENTO DE EL SALTO

Licenciado Marcos Godínez Montes
Presidente Municipal

Licenciado José Cruz Sánchez Ortega
Secretario General

PCTC. Lucio Gabriel Sedano Anguiano
Director de Comunicación Social

C. María Guadalupe Martínez Rodríguez
Directora de Archivo Municipal

Registro Nacional de Archivo
Código

MX14070 AHMES

Gaceta

Fecha de publicación: 02 de septiembre de 2018

SUMARIO

**DECRETO QUE APRUEBA
EXPEDIR EL REGLAMENTO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE
EL SALTO, JALISCO**

EL LICENCIADO MARCOS GODINEZ MONTES, Presidente Municipal y el Licenciado José Cruz Sánchez Ortega, Secretario General del Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 2, 4, 34, 37 fracción IX, 38 fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, hacemos constar que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 31 de agosto de 2018, se aprobó el decreto relativo al turno 05/2018, mediante el que se modifican diversos artículos del Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, Jalisco que concluyo en los siguientes puntos de

DECRETO MUNICIPAL

PRIMERO.- Se aprueban las reformas de diversos artículos del Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, Jalisco, quedando de la siguiente manera;

Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, Jalisco.

CAPÍTULO I.

Del Objeto del Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, Jalisco

Artículo 1. El presente Reglamento se expide con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; y los artículos 73, 77 y 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*; y los artículos 37 y 40 de la Ley de Gobierno y administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Artículo 2. Este Reglamento tiene por objeto establecer los fundamentos del ordenamiento territorial en el Municipio y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para promover y cumplir los fines que se establecen en el párrafo tercero del artículo 27 y el párrafo segundo de la fracción V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, lo cual comprende:

I. Constituir el sistema de programas y planes que integran el ordenamiento territorial, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, mediante la delimitación y conservación de las áreas naturales protegidas, para garantizar el derecho fundamental al hábitat y el desarrollo sustentable del Municipio;

II. Establecer los elementos que integran los programas y planes del sistema de ordenamiento territorial del Municipio;

III. Definir las categorías de áreas, zonas y predios a efecto de clasificar, distribuir y regular las actividades en el territorio municipal y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras; para su gestión integral ambiental, urbana y prevención de riesgos;

IV. Planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a efecto de consolidar la distribución óptima de actividades, mediante la ejecución de obras públicas, para construir las redes de infraestructura y el equipamiento que integran el sistema de administración de servicios públicos, en cumplimiento de los tratados internacionales y compromisos suscritos por el Estado Mexicano en materia ambiental, cambio climático y prevención de riesgos;

V. Establecer los procedimientos para elaborar, autorizar, revisar, modificar, publicar y registrar los programas y planes que integran el ordenamiento territorial del Municipio;

VI. Promover la participación ciudadana y vecinal en los procedimientos que se indican en la fracción anterior; en materia de gestión del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

VII. Establecer las bases de los procedimientos para autorizar y realizar las obras de urbanización, renovaciones urbanas, infraestructura y equipamiento;

VIII. Orientar las actividades públicas y privadas conforme a los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* de la *Agenda 2030* aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas; y en general

IX. Orientar las actividades públicas y privadas conforme a los *Objetivos de Desarrollo Sostenible* de la *Agenda 2030* aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas; y en general

X. Aplicar en el ámbito municipal, la *Nueva Agenda Urbana* aprobada por las Naciones Unidas en el proceso de Hábitat III, con la participación y autorización de México.

Artículo 3. Están obligados a respetar y cumplir las disposiciones de este Reglamento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o poseedores a título de dueño, que se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables, quienes realicen proyectos urbanos o acciones urbanísticas, sean públicos o privados, con independencia de su régimen de propiedad.

Artículo 4. El presente ordenamiento y los programas o planes que establece, observan y aplican los principios, normas, criterios, propuestas, recomendaciones y compromisos, derivados de:

I. Los derechos fundamentales que reconoce y garantiza la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en particular los relacionados con la protección de la salud, ambiente sano, disposición y saneamiento de agua, vivienda digna y decorosa con seguridad jurídica en su propiedad o posesión, educación, acceso a la cultura, práctica del deporte y esparcimiento en sus artículos 1º, 3º, 4º, 27 y 133, los cuales se sustentan en la infraestructura y el equipamiento de los centros de población;

II. La *Agenda 2030* aprobada por la *Asamblea General de las Naciones Unidas* en su resolución A/70/L.1 “*Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*” de 18 de septiembre de 2015, en particular sus *Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)* 9 y 11, orientados a:

Objetivo 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación; y

Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

III. Las *Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial* aprobadas por *Consejo de Administración del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos* en la Resolución 25/6 del 23 de abril de 2015; donde se propone como *Principios de la Planificación Urbana y Territorial y el Medio Ambiente*:

- (a) La planificación urbana y territorial, proporciona un marco espacial para proteger y ordenar el medio ambiente natural y construido por el hombre de las ciudades y territorios, incluidos su diversidad biológica, la tierra y los recursos naturales, y para lograr un desarrollo integrado y sostenible; y
- (b) La planificación urbana y territorial contribuye a aumentar la seguridad humana mediante el fortalecimiento de la capacidad de recuperación ambiental y socioeconómica, la potenciación de la adaptación al cambio climático y la mitigación de sus efectos y la mejora de la gestión de los riesgos y peligros naturales y ambientales;

IV. La *Nueva Agenda Urbana* que aprobó la *Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)* celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016 y refrendó la *Asamblea General de las Naciones Unidas* el 23 de diciembre de 2016;

V. Las disposiciones en materia de **cambio climático** de la *Ley General de Cambio Climático* de 19 de enero de 2018 y la *Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco* de 30 de agosto de 2017, expedidas en cumplimiento del *Protocolo de Kyoto de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático*, firmado en Kyoto, Japón, el 11 de diciembre de 1997 y aprobado por la *Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión*

el 29 de abril de 2000, según decreto publicado en el *Federación* del 1º de septiembre del propio año;

Diario Oficial de la

VI. Las disposiciones federales y estatales aplicables en materia de equilibrio ecológico, protección al ambiente, ordenamiento territorial y planeación de los centros de población; y

VII. Las disposiciones federales y estatales en materia de protección civil para la reducción de riesgos de desastres.

Artículo 5. Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Áreas: Porción de territorio que comparte los mismos grados de ordenamiento y gestión pública, a efecto de planear y regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en la misma; se tipifica, clasifica y delimita en función de las características del medio físico natural y transformado que le afectan;

II. Áreas de conservación: Los espacios delimitados en el programa o plan para identificar áreas de valor ambiental, elementos de riesgo, históricos o culturales, con la finalidad de realizar acciones de conservación, mejoramiento o servicios ambientales y su consolidación;

III. Áreas de valor ambiental: Los espacios en donde los ambientes originales han sido modificados por actividades antropogénicas y que requieren ser restauradas o preservadas, en función de que aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas, las cuales les permiten contribuir a mantener la calidad ambiental en el Municipio;

IV. Áreas naturales protegidas: Aquellos espacios donde sus elementos físicos o naturales han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, los cuales se delimitan por la autoridad competente con el fin de realizar un cuidado especial para asegurar su conservación;

V. Áreas o predios urbanos: aquellos que integran el centro de población; los cuales son:

- a) **Rústicos**, los que constituyen las áreas de reserva del centro de población y los que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; donde no se hayan realizado las obras de urbanización o éstas no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento;
- b) **Urbanizados**, donde se realizaron las obras de urbanización y éstas fueron recibidas por el Ayuntamiento o con su autorización, se administran por algún organismo público operador o asociación de vecinos; o
- b) **Urbanización progresiva**, donde se realizaron parcialmente las obras de urbanización y están en proceso de consolidación o regularización;

- VI. Autorización:** acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones objeto del presente ordenamiento;
- VII. Conservación:** acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales; que integra el conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- VIII. Consolidación:** el conjunto de acciones jurídicas, administrativas y en particular, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento, las cuales permitirán realizar las actividades, usos y destinos en un predio, conforme a su clasificación;
- IX. Consulta pública:** Procedimiento mediante el cual se solicita de la ciudadanía, instituciones y dependencias, sus opiniones y propuestas, sobre todos o algunos de los elementos de los programas y planes para su aprobación o modificación;
- X. Crecimiento:** Acción tendente a ordenar y regular las áreas para la expansión de las redes de infraestructura y la utilización de los predios en las reservas de los Centros de Población;
- XI. Dependencias:** las secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal;
- XII. Dependencia Municipal:** Dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el Ayuntamiento, competentes para elaborar, evaluar y revisar los programas o planes, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de ordenamiento territorial, urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia; en este caso la Dirección General de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
- XIII. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas, zonas o predios de un centro de población;
- XIV. Dictamen:** el acto administrativo declarativo que sólo reconoce sin modificar una situación jurídica, en relación con la clasificación, localización, condición o utilización de predios o fincas, disponibilidad o factibilidad de servicios públicos, elementos de riesgo o la autorización y ejecución de obras;
- XV. Equipamiento urbano:** los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en donde se proporcionan a la población servicios públicos de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional. Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso;

XVI. Estudio de Impacto Ambiental: análisis de carácter interdisciplinario, basado en estudios de campo y gabinete, encaminado a identificar, interpretar, valorar, prevenir, mitigar y comunicar los efectos sobre el medio ambiente de una obra, actividad o proyecto, de conformidad con este ordenamiento y la legislación de la materia;

XVII. Indicadores de Seguimiento. Una variable cuantitativa o cualitativa que puede ser medida o descrita y que cuando se observa periódicamente demuestra tendencias. Es una medida que nos permite ir observando el parámetro de avance en el cumplimiento de objetivos y metas que proporciona un medio sencillo y fiable para medir logros, reflejar cambios vinculados con una intervención o ayudar a evaluar los resultados de la aplicación del programa o plan.

XVIII. Estudio de Potencial de Desarrollo: el estudio a través del cual se acredita la factibilidad de desarrollo de un predio, las acciones técnicas necesarias para su realización; y se asegura la compatibilidad con el entorno de los proyectos de conformidad a al área o zona donde se localice el predio, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento, con la finalidad de establecer y garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, eléctrica, social, económica o ambiental, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la calidad de vida de la población;

XIX. Licencia: el acto administrativo regulativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, para una persona física o jurídica;

XX. Lote: fracción de un predio resultado de su división o urbanización, con frente a vialidad pública;

XXI. Lotificación: la división de un predio en dos o más fracciones, mediante una licencia de urbanización;

XXII. Mejoramiento: acción dirigida a reordenar y renovar las áreas deterioradas o de incipiente desarrollo; así como la regularización de los asentamientos humanos;

XXIII. Modelo de ordenamiento territorial: La representación, en un sistema de información geográfica, de las áreas y unidades de gestión, con sus respectivos lineamientos o normas de regulación de actividades;

XXIV. Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio urbano, para permitir su uso o destino;

XXV. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas áreas que integran el centro de población, los

servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energéticos y telecomunicaciones;

XXVI. Obras de urbanización: todas aquellas acciones realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbanizado; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios o espacios de dominio público, redes de infraestructura, y equipamientos destinados a la prestación de servicios urbanos;

XXVII. Ordenamiento Territorial Sustentable: política pública de distribución espacial y control de las actividades, basada en indicadores de sustentabilidad y cambio climático; identificación y prevención de riesgo; con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes; y el sistema de información y normas que se integran en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes;

XXVIII. Patrimonio cultural: los bienes que sean reconocidos o declarados como tales, de conformidad con la *Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios*, y su reglamento;

XXIX. Predio: la porción de suelo o terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas;

XXX. Predio rústico: todo predio localizado en un área o zona que carece o donde no se concluyeron obras de urbanización autorizadas y por ello, no tiene la disponibilidad de servicios públicos;

XXXI. Predio urbano: Todo predio localizado en un área o zona del centro de población;

XXXII. Predio urbanizado: Todo predio localizado en un área o zona del centro de población, con obras de infraestructura y equipamiento recibidas por el Ayuntamiento, quien suministra los servicios públicos básicos;

XXXIII. Programa o plan, programas y planes: el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, que integra el modelo de ordenamiento territorial y las normas para delimitar sus áreas; la distribución de actividades; y en su caso, la compatibilidad de usos y destinos;

XXXIV. Provisiones: Áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XXXV. Reglamento: Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, Jalisco;

XXXVI. Renovación urbana: transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo

implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas;

XXXVII. Reservas: áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XXXVIII. Reservas territoriales: Aquellas reservas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o los Municipios, a efecto de desarrollar proyectos públicos o sociales de infraestructura y equipamiento;

XXXIX. Sistema de Transferencia de Derechos Territoriales: conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a la reglamentación municipal y a las disposiciones de los programas y planes, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;

XL. Subdivisión: la división de un predio en dos o más fracciones, cuando no se requiera la apertura de vialidades públicas;

XLI. Territorio Municipal o Territorio del Municipio de El salto, el ámbito espacial de la jurisdicción política y administrativa que constituye el Municipio de El Salto, en donde su Ayuntamiento y Autoridades Administrativas, ejercen sus atribuciones para establecer, regular y administrar la clasificación, localización y compatibilidad de actividades, usos o destinos, con fundamento en el Párrafo Tercero del Artículo 27 y el Artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; es la porción de la superficie terrestre y de la Nación Mexicana que pertenece e identifica a la población de El Salto, donde realiza sus actividades, con base en los recursos naturales, la infraestructura y equipamiento, los cuales integran su Hábitat;

XLII. Usos: fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en el Programa y Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento;

XLIII. Utilización del suelo: conjunción de usos y destinos del suelo;

XLIV. Vialidad pública: Son las calles del dominio público para el libre tránsito, de conformidad a las leyes y reglamentos de la materia; sirve para dar acceso a los predios o lotes que la limiten, así como para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los predios que la limiten;

XLV. Vialidad privada: son las calles de uso restringido, de propiedad privada;

XLVI. Zona: Polígono conformado por uno o varios predios en los que se clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización de suelo predominante;

XLVII. Zona mixta: polígono donde se realicen diferentes actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles, sin que alguno pueda considerarse como utilización predominante;

XLVIII. Zonificación: determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio o centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento;

XLIX. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanas, urbanizadas, las reservas, sus áreas de conservación, así como la red de vialidades primarias, y

L. Zonificación Secundaria: la determinación de los usos de suelo en las áreas de conservación, la utilización del suelo en los proyectos urbanos, así como la definición de los destinos específicos.

Artículo 6. El presente ordenamiento se integra con el conjunto de normas que:

- I. Definen e indican la delimitación o demarcación del territorio municipal;
- II. Definen el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, así como los procedimientos para su formulación, revisión o evaluación, consulta pública, autorización, publicación y aplicación;
- III. Construyen el modelo de ordenamiento territorial;
- IV. Clasifican el Territorio Municipal en áreas, predios y zonas;
- V. Distribuyen las actividades en las áreas, predios o zonas del Territorio Municipal;
- VI. En su caso, establecen o precisan las actividades en las áreas, predios o zonas del Territorio Municipal; y
- VII. Autorizan los proyectos para realizar obras de infraestructura, equipamiento, urbanización y edificación.

CAPÍTULO II. Del Territorio del Municipio de El Salto.

Artículo 7. El Territorio Municipal es el ámbito espacial de la jurisdicción política y administrativa del Municipio de El Salto, se localiza en la Región Centro del Estado de Jalisco, en las coordenadas extremas de 20°28'30" a 20°35'15" de latitud norte y 103° 20'00" a 103° 20'08" de longitud oeste, a una altura media de 1,508 metros sobre el nivel del mar.

El Territorio Municipal es ámbito espacial donde la población del Municipio de El Salto, Jalisco, realiza sus actividades, de conformidad con las aptitudes físicas o ambientales, transformadas y consolidadas mediante las obras de infraestructura y equipamiento, que permiten administrar los servicios públicos en las urbanizaciones y edificaciones, para seguridad, productividad, beneficio y calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 8. El Territorio Municipal del Municipio de El Salto limita:

- I. Al norte con los Municipios de San Pedro Tlaquepaque y Tonalá;
- II. Al este con los Municipios de Tonalá y Juanacatlán;
- III. Al sur con los Municipios de Juanacatlán y Tlajomulco de Zúñiga;
- IV. Al oeste con los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga y San Pedro Tlaquepaque.

La demarcación del territorio municipal son los establecidos de conformidad con los decretos 4927 en donde se otorga la categoría de municipalidad y 20637 en donde se establecen los límites con el Municipio de Tonalá.

Artículo 9. Para los efectos de integrar el Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto, se referirá con las delimitaciones de los polígonos de los programas, planes de Centro de Población y parciales que se hayan aprobado, autorizados y publicado, los cuales en sus polígonos de demarcación con otros Municipios, establecen normas necesarias para integrar el ordenamiento territorial para realizar los fines del Párrafo Tercero del Artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, sin efectos en la zonificación en áreas predios de los Municipios colindantes.

Artículo 10. Por los efectos del proceso de los asentamientos humanos en el Municipio de El Salto, su infraestructura regional y local, conforme a su desarrollo económico, social y ambiental, consolidado por sus actividades industriales, el Territorio Municipal constituye un único centro de población; y en consecuencia la totalidad de sus áreas, predios y fincas se clasifican como urbanas.

Artículo 11. El Territorio Municipal de Municipio de El Salto y el único centro de población de El Salto, forma parte del Área Metropolitana de Guadalajara para los efectos de la fracción VI del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

CAPÍTULO III.

De las facultades de las Autoridades Municipales en materia de ordenamiento territorial.

Artículo 12. Para la aplicación de este reglamento, son autoridades municipales competentes:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- II. La Dirección General de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

- IV. La Dirección General de Servicios Municipales;
- VII. La Dirección de Protección Civil y Bomberos;
- VIII. La Dirección General de Ecología y Fomento Agropecuario y Forestal
- IX. Dirección General del Sistema Municipal de Agua Potable; y,
- X. La Dirección de Inspección de Reglamentos.

Artículo 13. Son facultades del Ayuntamiento:

- I. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*;
- II. Expedir el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven para efectos de regular el uso del suelo fuera de los centros de población; expedir y aplicar los programas o planes de desarrollo urbano; y formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio; y
- III. Ordenar la publicación en la *Gaceta Municipal*, para los efectos de vigencia, de las normas municipales de observancia general, como se dispone en la fracción II del Artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

Artículo 14. Son facultades del Presidente Municipal:

- I. Aplicar en el ámbito de su competencia el presente Reglamento;
- II. Proponer en el Programa de Gobierno Municipal, los objetivos y estrategias para la observancia y cumplimiento del Programa Municipal de Desarrollo en materia de uso, reserva, destino y provisiones de suelo; y,
- III. Imponer las sanciones y medidas de seguridad que correspondan, por violaciones a este reglamento, facultad que podrá delegar a las dependencias municipales competentes.

Artículo 15 . Son facultades de la Dirección General de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial:

- I. Expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización, edificación y utilización del suelo que cumplan con lo establecido en el presente reglamento;
- II. Hacer respetar el uso de predios, las densidades de población y de construcción de acuerdo con el interés público;
- III. Controlar las características de la imagen tipológica por calles que componen la zonificación de la ciudad;
- IV. Vigilar la adecuación, integración y armonía de los elementos arquitectónicos tipológicos de cada zona;
- V. Crear y actualizar cuando así se requiera, las Normas Técnicas del presente Reglamento;
- VI. Expedir y modificar las normas técnicas complementarias, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para

el debido cumplimiento del presente ordenamiento, los cuales deberán ser aprobados por el Ayuntamiento;

VII. Resolver cuantas peticiones que le formulen relacionadas a la clasificación de predios, conforme a este Reglamento.

VIII. Realizar la inspección de cumplimiento al presente reglamento y en su caso imponer las sanciones correspondientes, a través de la coordinación de inspección y vigilancia, y;

IX. Las demás que le confieren este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 16. Son facultades de la Dirección General de Servicios Municipales:

I. Autorizar el proyecto de alumbrado público de acuerdo a las especificaciones técnicas y diseños establecidos;

II. Autorizar la ubicación de las áreas de recolección de residuos sólidos;

III. Supervisar en coordinación con la Dirección que las obras de instalación de los servicios se apeguen a las especificaciones aprobadas;

IV. Las demás que le señale el presente ordenamiento, el reglamento de Administración para el Municipio y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Artículo 17. Son facultades de la Dirección de Protección Civil y Bomberos

I. Dictaminar sobre el Programa Interno de Protección Civil de los inmuebles;

II. Emitir el dictamen de medidas de seguridad en bienes inmuebles que implique la concentración de un número considerable de personas;

III. Auxiliar a la Dirección mediante dictamen técnico de aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas para la desocupación temporal o definitiva;

IV. Inspeccionar el cumplimiento de las medidas de seguridad de los inmuebles, y comprobar que cuenten con los requerimientos de comunicación, prevención de emergencias, previsiones contra incendio, dispositivos de seguridad y protección que establece este ordenamiento;

V. Determinar la aplicación de medidas preventivas y correctivas de seguridad en las estructuras o instalaciones, que se encuentren en servicio o de nueva creación;

VI. Otorgar dictamen de seguridad y operación de las construcciones, obras, edificaciones, demoliciones, anuncios, estructuras, instalaciones que le sean requeridas por la Dirección; y,

VII. Las demás que se establecen en el Reglamento Orgánico del Municipio y las leyes de la materia.

Artículo 18. Son facultades de la Dirección General de Ecología y Fomento Agropecuario y Forestal:

I. Emitir la resolución del manifiesto de impacto ambiental en aquellos asuntos que no sean competencia de la Federación o del Estado, en términos de los convenios realizados;

II. Dictaminar respecto al tipo de vegetación apropiada para las áreas verdes; y,

III. Las demás que los Reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Artículo 19. Son facultades de la Dirección General del Sistema Municipal de Agua Potable:

- I. Expedir dictamen de factibilidad de servicios, referente al agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales;
- II. Expedir los permisos de descargas de aguas residuales a los sistemas de drenaje a cargo de la Junta, a los usuarios no domésticos;
- III. Autorizar los proyectos de construcción e introducción de los sistemas de agua potable, drenaje en las vialidades urbanas y/o áreas comunes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como los relativos a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura pública para saneamiento;
- IV. Supervisar que la ejecución de las obras de construcción e introducción de los sistemas de agua potable y drenaje en los lotes o predios, así como las relativas a plantas de tratamiento de aguas residuales e infraestructura pública para saneamiento se realicen conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los proyectos respectivos;
- V. Imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes, de acuerdo a lo establecido en su respectivo reglamento;
- VI. Verificar en coordinación con la Dirección, la terminación de las obras de introducción de redes de agua potable y drenaje, para proceder a su entrega - recepción; y,
- VII. Las demás que los reglamentos y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

Artículo 20. Son facultades de la Dirección de Inspección de Reglamentos.

- I. Ordenar visitas de inspección y verificación para efectos de la fracción siguiente y la ejecución de las ordenadas por el titular de la Dirección;
- II. Verificar a través de los inspectores que las acciones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten al programa de desarrollo urbano, al Código Urbano;
- III. Atender y dar seguimiento a las quejas ciudadanas, relacionadas con la aplicación del presente reglamento;
- IV. Desahogar el procedimiento de imposición de sanciones, medidas de seguridad, y en su caso, determinar y ejecutar las sanciones aplicables por infracciones al presente reglamento; y,
- V. Las demás que le confieran el reglamento y otras disposiciones legales de la materia le confieran.

CAPÍTULO IV.

De los derechos y obligaciones de los ciudadanos y vecinos del Municipio de El Salto, en materia de Ordenamiento Territorial.

Artículo 21 . Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, tienen derecho a:

- I. Informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento en sus propiedades, barrios y colonias;
- II. Solicitar a la Dependencia Municipal la aclaración de la clasificación del predio de su propiedad conforme al presente reglamento;
- III. Reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que las leyes en la materia establecen;
- IV. Opinar en relación con las acciones urbanísticas y la determinación de usos y destinos, propuestas en proyectos de programas o planes de desarrollo urbano que los afecten;
- V. Coadyuvar con el ayuntamiento en la vigilancia del cumplimiento de los planes aplicables a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares, y
- VI. Participar en la consulta pública que se convoque para las modificaciones del presente ordenamiento.

Artículo 22 . Las personas titulares de derechos o promoventes de actos administrativos regulados en el presente Reglamento, además de los establecidos con carácter general en otras leyes y reglamentos, están obligados a:

- I. Ejercer sus derechos como propietarios o poseedores de predios o fincas con observancia de las modalidades generales y específicas que determine el presente programa.
- II. Informarse de sus derechos y obligaciones como habitantes titulares de derechos generales y específicos al ambiente, a la ciudad y sus servicios públicos;
- III. Informarse de la clasificación y utilización de los predios o fincas en forma previa o al realizar su aprovechamiento, mediante la consulta de los programas o planes municipales de desarrollo urbano vigentes o la solicitud de su dictamen de usos y destinos;
- IV. Consultar, verificar y respetar en forma estricta las determinaciones de destinos que correspondan a los predios de dominio público, en particular los derechos de vía y sus restricciones, así como los relativos a equipamiento para el esparcimiento, educación y la salud; y
- V. Participar en las instancias y los procedimientos de consulta pública que promueva o convoque el Municipio.

Artículo 23 . Las Autoridades Municipales en sus relaciones con todas las personas y en particular con los promoventes de los actos o procedimientos regulados en el presente Reglamento, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. No deberán exigir más requisitos que los previstos en forma expresa en este Reglamento y otros ordenamientos aplicables, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con los mismos; la omisión o negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará fincar las responsabilidades que procedan;

- II. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;
- III. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente del trámite o se indique que ya obran en poder del Municipio;
- IV. Requerir informes, verificaciones, revisiones, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, sólo en aquellos casos previstos en este u otros ordenamientos;
- V. Solicitar la comparecencia de las personas, sólo cuando así esté previsto en la ley, previa citación en donde se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- VI. Hacer del conocimiento de los promoventes, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos, previo pago de los derechos correspondientes;
- VII. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten que fueron cotejados con los originales;
- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en este u otros ordenamientos, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a las personas, facilitarles el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones; y
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen;

CAPÍTULO V.

Del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, la clasificación general de áreas y su integración.

Artículo 24 . El ordenamiento territorial que se constituye en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial:

- I. Establece la clasificación general de territorio, de conformidad con el proceso de ocupación por la población y la distribución de sus actividades, motivadas y condicionadas por los elementos físicos-ambientales o recursos naturales;
- II. Identifica la ocupación del territorio por el proceso de asentamiento humano, la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- III. Establece la clasificación general del territorio urbano, como efecto del proceso de asentamiento humano, que genera el centro de población;

IV. Establece la clasificación general del territorio en áreas de conservación y áreas de no -conservación, al identificar los elementos naturales, elementos o factores de riesgo, sistemas de convivencia y las obras materiales de infraestructura o equipamiento;

V. Identifica y delimita como áreas de conservación, con la indicación del acto o resolución que las haya constituido o formalizado y la autoridad competente para su administración:

- a) Las áreas naturales protegidas por su valor ambiental;
- b) Las áreas de servicios ambientales;
- c) Las áreas de riesgo, identificadas y delimitadas de conformidad con la legislación federal y estatal en materia de protección civil;
- d) Las áreas que integran o agrupan elementos o inmuebles declarados afectos al patrimonio cultural, con fundamento en la legislación federal y estatal; y
- e) Las áreas o zonas de protección o salvaguarda y derechos de vía, en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional;

VI. Los predios que no se determinen, identifiquen o delimiten en las áreas de conservación, se integrarán y se clasificarán en:

- a) Las áreas rústicas de actividades agropecuarias, extractivas y turísticas, con sus áreas o zonas industriales, comerciales o servicios asociados;
- b) Las áreas, zonas, predios y equipamientos de jurisdicción del Gobierno Federal, por motivo de su régimen patrimonial, servicios públicos y seguridad nacional, con sus áreas o zonas de protección o salvaguarda;
- c) Las áreas urbanas, urbanizadas y de urbanización progresiva; y
- d) Las áreas urbanas de reservas;

VII. Con las áreas y predios en las clasificaciones precedentes, se identificará, integrará y delimitará el centro de población, generados por el proceso de asentamiento humano en las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana, las que se reserven para su crecimiento, las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de conservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación; y

VIII. Los predios que no se determinen, identifiquen o delimiten en las áreas de conservación, se transforman en áreas urbanizadas, de urbanización progresiva o reservas, donde se distribuirán las actividades o usos, los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios; que en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo, condicionados por la infraestructura o el equipamiento que genera la administración de los servicios públicos; las zonas identifican la utilización predominante en los predios que integran.

Artículo 25 . El ordenamiento territorial que se constituye en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, tiene como finalidad:

- I. Integrar un sistema de información confiable y actualizada sobre las normas sobre las condiciones físicas y jurídicas de las áreas y predios que integran el Territorio Municipal, con las normas jurídicas que regulan su ocupación y aprovechamiento;
- II. Integrar un ordenamiento territorial con normas rígidas y de observancia muy estricta en las áreas o predios de conservación; y a la vez
- III. Formular un ordenamiento con la flexibilidad necesaria para facilitar, con plena seguridad jurídica, los proyectos de desarrollo que permitan la integración de la comunidad, en ejercicio de sus derechos fundamentales.

Artículo 26 . El ordenamiento territorial que se constituye en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, por efectos de la clasificación general del territorio o zonificación primaria.

Artículo 27. El centro de población integra las áreas urbanas, donde el Gobierno Municipal estará obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; que, en principio en su volumen o intensidad, correspondería a las densidades mínimas de ocupación y utilización del suelo; y conforme a su consolidación, administrará la infraestructura y el equipamiento que se construyan, con la participación de los titulares de los predios.

Artículo 28 . El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes identificarán y determinarán como destinos, los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas, zonas o predios, como afectación a la utilización del predio, con el plazo de cinco años para realizar su consolidación, a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La determinación de destinos:

- I. Contendrá la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean afectarse;
- II. Cuando la clasificación de predios en un área de conservación proponga su aprovechamiento como espacio público, implicará su determinación como destino; y
- III. En el caso de infraestructura vial, deberá limitarse a los elementos de la red de vialidades primarias.

Artículo 29 . El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, integrarán la información de localización, capacidades y flujos de las redes de la infraestructura y el equipamiento para la administración de servicios públicos en operación, disponibles o en proyecto, los cuales determinarán o condicionarán la intensidad o densidad de sus usos, destinos o su utilización.

Artículo 30 . Las acciones de consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento en las áreas del centro de población, genera las áreas urbanizadas o consolidadas , con los destinos, usos o utilización correspondientes a la infraestructura y el equipamiento disponibles o en proyecto que proporcionarán los servicios públicos a sus habitantes.

Artículo 31 . El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes se integrará con tres niveles:

I. Nivel 1. Comprende:

- a) La delimitación del Territorio Municipal;
- b) La identificación y delimitación de las áreas urbanas; esto es, identifica las áreas que integran y delimitan el centro de población, previendo las secuencias y condicionantes de su crecimiento;

II. Nivel 2. Comprende la identificación y delimitación de las áreas de conservación; y

III. Nivel 3. Establece la Identificación y delimitación de las áreas de no conservación, cuya regulación es objeto del ordenamiento territorial urbano o de los centros de población, el cual es objeto de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.

Artículo 32. El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial podrá clasificar el Territorio Municipal, constituido en un solo centro de población, en distritos urbanos, colonias, barrios, otras unidades urbanas; o agrupar áreas y predios en polígonos, para su mejor regulación y planeación en programas o planes parciales o la promoción de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

CAPÍTULO VI.

De la integración del Ordenamiento Territorial Urbano y planeación de los centros de población.

Artículo 33. El ordenamiento territorial urbano o del centro de población, el cual es materia de los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, tendrá por objeto, cumplir y hacer efectivos los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, de "lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana", proveyendo "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".

Artículo 34 . El ordenamiento territorial urbano y planeación como parte integrante del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, el cual

corresponde y es objeto de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, comprenderá:

I. Antecedentes: área de aplicación; bases jurídicas; congruencia con el marco de planeación y objetivos;

II. Diagnóstico: medio físico natural; medio social y económico; medio físico transformado;

III. Prospectiva, bases y criterios de ordenamiento: proyecciones demográficas; asentamiento de nueva población; requerimiento de suelo para actividades productivas y vivienda; requerimientos de infraestructura y equipamiento;

IV. Modelo de ordenamiento territorial: descripción y objetivos estratégicos;

V. Estrategia de ordenamiento territorial: protección y mejoramiento ambiental; desarrollo social y productivo; infraestructura y equipamiento; estructura urbana y movilidad; ordenamiento y regulación de la utilización del suelo;

VI. Programa de acciones: protección y mejoramiento ambiental; desarrollo social y productivo; infraestructura y equipamiento; estructura urbana y movilidad; ordenamiento y regulación de la utilización del suelo;

VII. Instrumentos de gestión, financiamiento y ejecución;

VIII. Indicadores de seguimiento y evaluación;

IX. Anexos.

Para efecto de su publicación en la *Gaceta Municipal* el documento básico se integrará con las fracciones I a VIII y sus gráficos, que incluyen los elementos de los cuatro niveles del programa o plan.

Artículo 35. La zonificación de los centros de población es el instrumento técnico y normativo del ordenamiento territorial, deberá establecerse en los programas o planes de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan el centro de población;

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas del centro de población;

III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados, de conformidad a la tabla de compatibilidad industrial;

IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las densidades de población y de construcción;

VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las reservas para la expansión de los centros de población; y

XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Artículo 36. El ordenamiento territorial urbano para las áreas de conservación regulará la compatibilidad o mezcla de usos del suelo y actividades en sus predios.

Cuando la clasificación de predios en un área de conservación proponga su aprovechamiento como espacio público, implicará su determinación como destino.

Artículo 37 . El ordenamiento territorial urbano para los predios que no se determinen, identifiquen o delimiten en las áreas de conservación:

I. Promoverá la integración de los centros de trabajo con las zonas comerciales y de servicios, los centros educativos y los usos habitacionales, mediante la aplicación de normas técnicas que garanticen su compatibilidad, condicionados por la capacidad de los servicios públicos de agua, drenaje, electricidad o la movilidad;

II. Deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;

III. Cuando los proyectos de mejoramiento y crecimiento impliquen un incremento en la demanda de los servicios, deberán incluir las obras de infraestructura y equipamiento necesarios. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios; y gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla compatible de usos del suelo; y

IV. Deberá promover y asegurar la consolidación de una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Artículo 38. Los destinos al identificar los fines públicos a que estén dedicados determinados predios:

I. Requerirán su consolidación mediante su adquisición a favor del patrimonio público y la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento correspondientes;

II. Generarán una afectación a la utilización del predio por un plazo de cinco años, para consolidarse mediante su adquisición pública o restricción definitiva en la utilización del inmueble;

III. Declararán la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del Municipio o el Estado de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en las mismas, ejecutando las obras de infraestructura y equipamiento necesarias; y

IV. Quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino o aprovechamiento público previsto o las determinaciones no son ratificadas, ampliando este plazo con acuerdo de los titulares de los predios.

Artículo 39 . Una vez publicado el programa o plan donde se autorice la determinación de destinos, los propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles que queden comprendidos deberán limitarse a utilizar los predios en forma que no generen obstáculos al destino previsto.

Los titulares de los predios podrán solicitar a la Dependencia Municipal, la celebración de un convenio donde se precisen las condiciones y términos para su utilización, durante la vigencia de una determinación de destinos.

Artículo 40 . El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, como instrumentos para realizar las acciones o proyectos de protección y mejoramiento ambiental; desarrollo social y productivo; infraestructura y equipamiento; estructura urbana y movilidad; ordenamiento y regulación de la utilización del suelo, podrán incluir la delimitación de áreas o predios en polígonos de actuación para realizar acciones específicas de conservación, mejoramiento o regularización y crecimiento de los centros del población; así como la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, como instrumentos de coordinación o concertación, podrá delimitar áreas o predios en polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada.

CAPÍTULO VII.

Del procedimiento para expedir, modificar, corregir o actualizar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus programas o planes parciales.

Artículo 41. Para elaborar y aprobar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o plan;
- II. El Presidente Municipal convocará a foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas, relacionadas con los temas generales o específicos que serán materia del programa o plan que se propone elaborar;
- III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda coordinará la consulta pública a que hace referencia la fase anterior, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará un término de un mes para recibir por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad. El Consejo Municipal o el Ayuntamiento podrán ampliar este término hasta tres meses, cuando las condiciones del desarrollo de la consulta pública lo justifiquen;
- IV. La Dependencia Municipal elaborará el proyecto de programa o plan a partir de:
 - a) Las opiniones vertidas en los foros de consulta pública;
 - b) La información de ordenamiento territorial de los Niveles 1 y 2 del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial;
 - c) Las propuestas emitidas en el Plan Municipal de Desarrollo;
 - d) Los acuerdos con los gobiernos federal y estatal para la ejecución de obras públicas;
 - e) Los proyectos autorizados y licencias expedidas para realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, que modifiquen las áreas o predios;
 - f) Las resoluciones de los tribunales administrativos que ordenen modificar la clasificación de áreas o las normas donde se regula la utilización de los predios; y en su caso
 - g) Los acuerdos de coordinación metropolitanos;
- V. La convocatoria de la consulta pública se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo, se informará a la Dependencia Estatal en materia de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

VI. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo sustentable, las cuales se integrarán en una relatoría de la consulta pública;

VII. El proyecto que incluya las propuestas o planteamientos procedentes, estará a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días. Asimismo, se enviarán copias del proyecto a la Dependencia Estatal en materia de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para su conocimiento y en su caso, presenten sus observaciones en un plazo de quince días;

VIII. El proyecto definitivo que incluya las observaciones o propuestas que se presenten en la consulta de la fracción anterior, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infra estructura y servicios públicos en los centros de población;

IX. El dictamen de las comisiones del Ayuntamiento deberán incluir en forma conjunta o separada, el análisis y verificación de la congruencia del proyecto con otros sistemas de planeación y acuerdos de coordinación del Municipio; y

X. Una vez que se dictamine el proyecto de programa o plan, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 42. Para revisar y modificar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. La Dependencia Municipal verificará la evaluación y prospectiva del programa o plan vigente, mediante la aplicación de sus indicadores de seguimiento; el cual concluirá en el diagnóstico sobre su vigencia eficaz o la procedencia de su modificación;

II. El Ayuntamiento con base en el diagnóstico de la Dependencia Municipal, resolverá sobre la procedencia de elaborar el proyecto de modificaciones del programa o plan vigente;

III. Conforme al acuerdo del Ayuntamiento, la Dependencia Municipal elaborará el proyecto de modificaciones al Programa o en su caso, el proyecto de un nuevo programa o plan, a partir de:

a) El diagnóstico, la evaluación y la prospectiva del programa o plan vigente, mediante la aplicación de sus indicadores de seguimiento;

b) Las opiniones vertidas en los foros de consulta pública; y

c) Las modificaciones o nuevos elementos en la información, acuerdos y resoluciones que se indican en los incisos (b) al (e) de la fracción IV del artículo que antecede;

IV. El Presidente Municipal convocará a foros de consulta pública en donde participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas, respecto al proyecto de modificaciones del programa o plan vigente;

V. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad; para tal efecto, el Consejo señalará un término de un mes para recibir por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad. El Consejo Municipal o el Ayuntamiento podrán ampliar este término hasta dos meses, cuando las condiciones del desarrollo de la consulta pública lo justifiquen;

VI. La convocatoria de la consulta pública se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo, se informará a la Dependencia Estatal en materia de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano;

VII. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo sustentable, las cuales se integrarán en una relatoría de la consulta pública;

VIII. El proyecto que incluye a las propuestas o planteamientos procedentes, estará a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días. Asimismo, se enviarán copias del proyecto a la Dependencia Estatal en materia de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para su conocimiento y en su caso, presenten sus observaciones en un plazo de quince días;

IX. El proyecto definitivo que incluye las observaciones o propuestas que se presenten en la consulta de la fracción anterior, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población;

X. El dictamen de las comisiones del Ayuntamiento deberán incluir en forma conjunta o separada, el análisis y verificación de la congruencia del proyecto con otros sistemas de planeación y acuerdos de coordinación del Municipio; y

XI. Una vez que se dictamine el al proyecto definitivo de modificaciones del programa o plan vigente, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 43 . El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, los programas o planes municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos deriven, durante su vigencia y aplicación, son modificados en forma continua o eventual por:

- I. Las acciones de consolidación en sus elementos;
- II. La ejecución de obras de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- III. Los cambios en el orden jurídico o condición jurídica de los predios y fincas, que afecten los derechos de sus titulares para realizar su aprovechamiento;
- IV. Los efectos de desastres y obras de emergencia;
- V. Los efectos de nulidad del programa o plan, dictados en sentencias definitivas de los tribunales administrativo o amparo; o
- VI. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios.

Artículo 44. Son acciones de consolidación en áreas de conservación:

- I. La transmisión de su dominio o adquisición de las áreas o predios y su integración al dominio público; como también la enajenación y transmisión al dominio privado de áreas para destinos;
- II. Las resoluciones, acuerdos o convenios con los titulares de los predios para limitar, reducir, agrupar o transferir sus derechos de urbanización o edificación o derechos territoriales;
- III. Los acuerdos o resoluciones para precisar la delimitación de áreas o predios; y
- IV. La delimitación de cauces, cuerpos de agua , áreas de riesgo o las áreas o zonas de protección o salvaguarda y derechos de vía, en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional;
- V. La declaración de nuevas áreas de conservación.

Los actos que se expidan y perfeccionen en estos cuatro supuestos, implicarán la modificación del programa o plan; efecto que se informará al Ayuntamiento, inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y modificará los documentos impresos o electrónicos que sean instrumento para su información y gestión.

Artículo 45. Son actos de consolidación de predios ocupados en fines públicos o afectados por la determinación de los destinos:

- I. La adquisición de las áreas o predios a favor del dominio público;
- II. La recuperación de espacios públicos, su mejoramiento y titulación a favor del dominio público, en los procedimientos de regularización;
- III. La adquisición de las áreas o predios y la ejecución de las obras de infraestructura o equipamiento, con la realización del fin público al cual se afectaron;
- IV. La resolución donde se declare que la determinación del destino quedó sin efecto, al cumplirse el plazo de cinco años a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin realizarse el fin o aprovechamiento público previsto;
o
- V. La resolución de la autoridad quien promovió la determinación del destino, donde se declare que no procederá a realizar el fin público previsto.

Los actos que se expidan y perfeccionen en estos cinco supuestos, implicarán la modificación del programa o plan; efecto que se informará al Ayuntamiento, se promoverá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y se modificarán los documentos impresos o electrónicos que sean instrumento para su información y gestión.

Artículo 46. Son acciones de consolidación de áreas o predios urbanos:

- I. La delimitación de usos y destinos; esto es, precisar los límites de predios con fines públicos y los predios con uso privado o particular;
- II. La revisión de las condiciones de infraestructura y con ello, verificar cuales áreas o predios tienen las condiciones de urbanizados;
- III. El pago correspondiente al aprovechamiento de infraestructura básica existente; y
- IV. La ejecución de las obras necesarias para renovar, reponer o conectar los elementos de infraestructura que permiten al predio mejorar su acceso vial o los servicios públicos;

Artículo 47 . La ejecución de obras de conservación, mejoramiento y crecimiento, en forma continua generan modificaciones al programa o plan, ya que:

- I. Las acciones de crecimiento, transforman las reservas en áreas urbanizadas;
- II. Las acciones de conservación y mejoramiento transforman las áreas de renovación;

II. La regularización de áreas o predios, formaliza su régimen de propiedad y mejora su infraestructura, convirtiéndolos en áreas de urbanización progresiva o áreas urbanizadas; y

IV. Recuperan o consolidan espacios públicos, determinan destinos o delimitan áreas de conservación.

Las autorizaciones de los proyectos de obras de urbanización, edificación o regularización, implicarán la modificación del programa o plan, a partir del acto que determine la conclusión o recepción de las obras, lo cual se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y modificará los documentos impresos o electrónicos que sean instrumento para su información y gestión.

Artículo 48. Los cambios en el orden jurídico o condición jurídica de las áreas, predios y fincas, que modifiquen los derechos de sus titulares para realizar su aprovechamiento; implicará la modificación inmediata del programa o plan, pues su vigencia formal conllevará a emitir resoluciones contrarias a las nuevas disposiciones, violar los derechos fundamentales y la garantía de seguridad jurídica de las personas posibles afectadas. En estos supuestos, la Dependencia Municipal deberá revisar los cambios en el orden jurídico y establecer:

I. Si un procedimiento de consulta pública sólo tendría efectos informativos, pues las opiniones de particulares y las resoluciones del Ayuntamiento, no podrían modificar o desaplicar los cambios legislativos;

II. Si los cambios en el orden jurídico implican un perjuicio o generan derechos a los titulares de predios o fincas; o

III. Si las nuevas disposiciones o reformas, pueden generar un mayor beneficio económico y social para la comunidad.

En estos supuestos, la Dependencia Municipal elaborará un proyecto de acuerdo, debidamente fundado en las nuevas disposiciones o reformas, donde se precisen las modificaciones al programa o plan, estrictamente limitadas a sus efectos, para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Si el Ayuntamiento aprueba la propuesta de modificación al programa o plan se publicará en la *Gaceta Municipal* y se promoverá su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 49. Los efectos de desastres y obras de emergencia, en forma muy lamentable pero evidente, modifican las áreas o predios regulados en el programa o plan.

Las autorizaciones de acciones y proyectos de obras expedidos conforme a las normas de protección civil, implicarán en su caso la modificación del programa o plan. La Dependencia Municipal deberá verificar sus efectos y elaborará un proyecto de acuerdo para su aprobación por el Ayuntamiento, donde se determinen las modificaciones en el ordenamiento territorial.

Si el Ayuntamiento aprueba la propuesta de modificación al programa o plan se publicará en la *Gaceta Municipal* y se promoverá su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 50 . Cuando en una sentencia definitiva, dictada por los tribunales administrativos o Amparo, se determine la nulidad o modificación de algún elemento del programa o plan, a partir del momento cuando cause estado, en cumplimiento de la sentencia, se modificarán los documentos impresos o electrónicos que sean instrumento para su información y gestión del programa o plan; y se tramitará su inscripción al Registro Público de la Propiedad.

Artículo 51. Cuando se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios, se procederá a informar al Ayuntamiento, para en su caso, emitir la "fe de erratas".

CAPÍTULO VIII.

De la publicación y vigencia del Programa de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Salto y sus planes o programas parciales.

Artículo 52. El ordenamiento territorial y los programas o planes que lo integran:

- I. Son disposiciones de orden público y normas municipales de observancia general;
- II. El ordenamiento territorial, los programas o planes que lo integran y sus modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento, como normas municipales de observancia general, iniciarán su vigencia en la fecha, plazo o término que se precise en el acuerdo de su autorización; previa la publicación completa de su documento básico en la *Gaceta Municipal*;
- III. Tendrán vigencia indefinida, condicionada a sus evaluaciones conforme sus indicadores de seguimiento, que motiven su revisión y modificación;
- IV. Deberán inscribirse en el *Registro Público de la Propiedad* para la eficacia de sus disposiciones que afecten a predios específicos, como es la condición de fijar el plazo de vigencia de cinco años para consolidar los *destinos* o establecer la causa de utilidad pública para realizar su adquisición; y
- V. La publicidad en otros medios, las faltas y deficiencias en su inscripción o su incorporación en otras bases informáticas, no afectarán su validez y vigencia legales, como normas o disposiciones municipales de observancia general obligatoria.

Artículo 53 . Para facilitar la consulta del programa o plan a la población, se publicará en:

- I. El portal, sitio o página digital del Municipio, en forma accesible para la población y con la indicación de la fecha de su actualización; y

II. Los lugares visibles de la cabecera municipal, así como las delegaciones y agencias municipales lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso.

Artículo 54. Para mayor difusión y certeza en la autorización y vigencia del programa o plan se publicará un aviso:

I. En el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*";

II. En dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del programa o plan; y

III. El aviso a publicar deberá informar sobre:

a) La denominación del programa o plan;

b) Su área de aplicación;

c) Las fechas de publicación en la *Gaceta Municipal* e inicio de vigencia;

d) Los lugares donde está disponible para consultar sus documentos; y

e) La dirección del portal, sitio o página digital del Municipio donde está disponible para su consulta.

Artículo 55. De cada programa o plan se remitirán copias al Congreso del Estado, a la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y al Instituto Metropolitano de Planeación.

CAPÍTULO IX.

Del procedimiento de aplicación

Artículo 56. El procedimiento de aplicación del ordenamiento territorial que se constituye en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y sus componentes, tiene como finalidad la aplicación de normas rígidas y de observancia muy estricta en las áreas o predios de conservación; y a la vez aplicar un ordenamiento con normas flexibles para facilitar, con plena seguridad jurídica, los proyectos de desarrollo que permitan la integración de la comunidad, en ejercicio de sus derechos fundamentales.

Artículo 57. El procedimiento de aplicación del programa o plan establecerá:

I. La clasificación del predio como área de conservación o no-conservación;

II. La verificación de la infraestructura y equipamiento en operación, con la capacidad o disponibilidad de agua, energía y movilidad;

III. En su caso, la verificación y reconocimiento de la calidad del predio como urbanizado; y

IV. El potencial de desarrollo del predio para desarrollar proyectos de urbanización o edificación.

Artículo 58. El dictamen de clasificación del predio precisará el área o zona donde se localiza y si está clasificado en área de conservación; en caso contrario, certificará que no está clasificado en área de conservación.

Artículo 59. La Dependencia Municipal deberá expedir el dictamen de clasificación del suelo, como acto declarativo, a cualquier persona quien los solicite, sin requerir la acreditación de su interés jurídico. La solicitud se integrará con:

- I. El original y dos copias de la solicitud;
- II. La identificación oficial de los solicitantes;
- III. El croquis del predio o lote, con referencia que permita a la dependencia su localización en la cartografía del Municipio;
- IV. La localización del predio a escala en coordenadas UTM en formato digitalizado DWG o en fotografía aérea, cuando el promovente disponga de estos elementos; y
- V. La copia donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 60. Recibida la solicitud, el dictamen o certificado se expedirá en un plazo no mayor a quince días hábiles.

Artículo 61. La Dependencia Municipal está facultada para verificar y reconocer si un predio tiene las condiciones de urbanizado, como acto resolutivo a favor del propietario del inmueble o su representante legal. La solicitud se integrará con:

- I. El original y dos copias de la solicitud;
- II. La identificación oficial del solicitante; y si no es el propietario del inmueble, el documento donde acredite su poder de representación;
- III. La copia certificada del documento donde se acredite el derecho de propiedad o posesión originaria a título de dueño, inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente;
- IV. El croquis del predio o lote, con referencia que permita a la dependencia su localización en la cartografía del Municipio;
- V. La localización del predio a escala en coordenadas UTM en formato digitalizado DWG o en fotografía aérea, cuando el promovente disponga de estos elementos; y
- VI. La copia donde se acredite el pago de derechos correspondiente a su trámite administrativo.

Artículo 62. Para promover se verifique y reconozca que su predio tiene las condiciones de urbanizado, su titular deberá presentar con la solicitud, los documentos probatorios suficientes, como en su caso son:

- I. La ejecución y recepción de las obras de urbanización que lo generaron;
- II. El pago correspondiente al aprovechamiento de infraestructura básica existente;
- III. La factibilidad o pago correspondiente a los servicios de agua potable y alcantarillado;
- IV. El pago del impuesto predial; o
- V. El dictamen técnico de antigüedad de edificación.

Artículo 63. Recibida la solicitud con los documentos probatorios suficientes, la Dependencia Municipal, verificará las condiciones del predio y su infraestructura disponible; y emitirá su resolución en un plazo no mayor a quince días hábiles.

Artículo 64. La verificación de la infraestructura y equipamiento en operación, con la capacidad o disponibilidad de agua, energía y movilidad, como elementos que generan el potencial del predio para desarrollar proyectos de urbanización o edificación, se integrarán y presentarán para su autorización en un Proyecto de Integración Urbana (PIU).

Artículo 65. La autorización del Proyecto de Integración Urbana (PIU) se tramitará ante la Dependencia Municipal, conforme al procedimiento que se establece en el *Reglamento de Urbanización y Construcción del Municipio de El Salto, Jalisco*.

CAPÍTULO X.

Del estudio de potencial de desarrollo.

Artículo 66. El Estudio de Potencial de Desarrollo, tiene como objetivo establecer y garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, eléctrica, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la calidad de vida de la población, en los siguientes casos:

- I. Para acreditar la factibilidad del potencial de desarrollo de un predio; y
- II. Para acreditar la factibilidad y compatibilidad de normas y lineamientos.

Artículo 67. El Estudio de Potencial de Desarrollo deberá de contener lo siguiente:

- I. Datos generales del:

- a) Titular o promovente; y
- b) De los responsables del estudio;
- II. El registro de Director Responsable de Proyecto de Obras de Urbanización;
- III. El documento en el que se acredite la propiedad del predio; y el documento con el que se acredite la personalidad jurídica del titular y promovente;
- IV. El Dictamen de Trazo Usos y Destinos Específicos;
- V. La delimitación del área de estudio en un plan o de ubicación que lo sitúe dentro del sistema vial primario;
- VI. La delimitación del área de aplicación;
- VII. El análisis del medio físico natural del área de estudio:
 - A.1. Topografía; y
 - A.2. Hidrología;
 - B. Síntesis del medio físico natural;
- VIII. El análisis del medio físico transformado del área de estudio:
 - A.1. Estructura urbana;
 - A.2. Utilización actual del suelo y densidades;
 - A.3. Infraestructura; y
 - A.4. Movilidad urbana;
 - B. Síntesis del Medio físico transformado.
- IX. Síntesis del diagnóstico;
- X. Conclusiones; y
- XI. Anexos;

La Dirección en un plazo no mayor a cinco días hábiles siguiente a la recepción del estudio resolverá sobre su admisión, misma que establecerá los derechos correspondientes a la revisión del estudio, conforme a la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 68 . La Dirección emitirá la resolución correspondiente de manera fundada y motivada en un plazo no mayor a veinte días hábiles, conforme a los siguientes supuestos:

- I. La procedencia del estudio de potencialidad en los términos presentados;

II. La procedencia condicionada, deberá expresar de manera clara los términos que tendrán que cumplirse para autorizar el estudio de potencialidad, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen;

III. La improcedencia de estudio de potencialidad, será emitida cuando concurren uno o más de los siguientes supuestos:

- a) Los impactos o efectos negativos, no puedan ser atenuados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas; y
- b) Se genere impacto negativo irreversible o irrecuperable al espacio público o privado, estructura vial, hidráulica, sanitaria, eléctrica, social y económica.

Artículo 69 . El interesado deberá aceptar y garantizar las obligaciones que deriven de la resolución de la Evaluación del Estudio de Potencial de Desarrollo que expida el Municipio a través de la Dirección, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

CAPÍTULO XI.

De la transferencia de derechos territoriales.

Artículo 70. El Sistema de Transferencia de Derechos Territoriales es conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a la reglamentación municipal y a las disposiciones de los programas y planes, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.

Artículo 71 . El Sistema de Transferencia de Derechos Territoriales tiene la finalidad de distribuir y compensar en forma más justa y equitativa, las restricciones estrictas al aprovechamiento de predios y fincas que regulan las actividades áreas de conservación, con la utilización flexible de los inmuebles que no están incluidos en estas.

Artículo 72. El Municipio como autoridad local, está obligado a administrar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado, drenaje y vialidad en las áreas o predios que integran el centro de población, que:

I. En principio en su volumen o intensidad, correspondería a las densidades mínimas de ocupación y utilización del suelo; sobre esta base, su incremento requerirá la participación de los titulares de predios o fincas;

II. Las obras de urbanización consolidadas generan una disponibilidad de servicios para los predios o fincas con la calidad de *predios urbanizados*, que constituyen los derechos a edificar de sus titulares y el potencial de desarrollo del predio; que resultan afectados, reducidos y no se permitirá ejercer por su clasificación en un área de conservación; y

III. Estos derechos que no podrán ejercerse en el predio emisor, podrán transferirse a un predio receptor, para su compensación.

Artículo 73. Para aplicar el Sistema de Transferencia de Derechos Territoriales, la Dependencia Municipal:

I. Cuantificará la disponibilidad de servicios públicos y proyectará las obras necesarias para su conservación y mejoramiento, como elemento de su programa o plan;

II. Promoverá y solicitará a los titulares, realicen los estudios técnicos para establecer el potencial de desarrollo de los predios y fincas comprendidos en áreas de conservación, para estimar los costos unitarios en la reducción de sus derechos a urbanizar o edificar y su posible capacidad de predio emisor;

III. Como acción de mejoramiento o consolidación en el programa o plan, establecerá las áreas donde sea posible incrementar la densidad en la urbanización o edificación, con los costos unitarios que implique, los cuales deberán asumir los promotores como pago de derechos por infraestructura y la disponibilidad de los servicios o promoverse como predio receptor;

IV. Para cada caso, se precisarán los derechos que se transfieren, en un acuerdo entre los titulares de los predios y la aprobación de la Dependencia Municipal, el cual se publicará en la *Gaceta Municipal* y se informará al Ayuntamiento;

V. Los pagos se controlarán en una *cuenta de administración* de la Tesorería Municipal; y

VI. Una vez cumplimentado los pagos, se emitirá la resolución donde se establezca la reducción de derechos para el predio emisor y la determinación de los incrementos en el predio receptor; estas resoluciones serán presentadas para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

CAPÍTULO XII.

De los instrumentos de gestión y financiamiento.

Artículo 74. Los programas y planes deberán promover la ampliación justa y equitativa de la base de contribuyentes del impuesto predial y el pago de derechos, para lograr una distribución más justa y equitativa de las cargas y beneficios que genera el ordenamiento territorial, con las obras y proyectos de infraestructura y equipamiento.

Artículo 75. El Municipio, con fundamento en el artículo 115 fracción IV está facultado para proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a *contribuciones de mejoras* que constituyen "las prestaciones que fije la ley a quienes, independientemente de la utilidad general, obtienen beneficios específicos derivados de acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento, la utilización del suelo o la ejecución de una obra o de un servicio público".

Artículo 76 . La Dependencia Municipal en forma conjunta con el Catastro realizará los estudios técnicos para establecer los elementos de la *Contribución de Mejoras* para financiar una obra pública, como son:

- I. Identificación de la obra de infraestructura o equipamiento;
- II. Costo de la obra y la propuesta del monto a recuperar mediante la contribución;
- III. Área de beneficio; y
- IV. Propuesta de cuotas y modalidades de pago.

Artículo 77. El proyecto de *contribución de mejoras* se presentará al Presidente Municipal para su aprobación en el Ayuntamiento y en su caso, su trámite legislativo ante el Congreso del Estado.

Artículo 78. Los proyectos de asociación público-privada son aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el país.

Artículo 79 . Los proyectos de asociación público -privada deberán estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento; y se elaborarán para su autorización por el Ayuntamiento, de conformidad a la legislación aplicable.

CAPÍTULO XIII. De la participación social.

Artículo 80 . Las autoridades municipales promoverán la participación social, ciudadana y vecinal en las materias siguientes:

- I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los programas y planes;
- II. La ejecución de acciones de Conservación y Mejoramiento;
- III. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- IV. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- V. La preservación del ambiente en los Centros de Población;

VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los Centros de Población, y

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

Artículo 81 . La formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los programas y planes, estarán sujetos a la participación y consulta permanente de los diversos grupos sociales que integran la comunidad, a través de los organismos de participación ciudadana, social, vecinal y de consulta que señala el presente ordenamiento.

Artículo 82 . El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda es el organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta del Ayuntamiento, para impulsar el ordenamiento territorial sustentable. Estará integrado por:

I. El Presidente Municipal quien será su presidente;

II. El titular de la Dependencia Municipal; y

III. Los representantes del sector público, privado y social que se incluyan en la convocatoria aprobada por el Ayuntamiento y se establezcan en su reglamento interno.

Artículo 83 . Las atribuciones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda son:

Artículo 84 . El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda es el organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta del Ayuntamiento, para impulsar el ordenamiento territorial sustentable. Estará integrado por:

I. Recibir y canalizar ante el Ayuntamiento las opiniones y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

II. Opinar en los procesos de consulta, convocados por el Ayuntamiento a fin de elaborar, revisar y evaluar los programas y planes;

III. Opinar sobre los proyectos de infraestructura urbana de importancia regional y municipal;

IV. Elaborar y proponer al Ayuntamiento su reglamento interno; y

V. Las demás que se establezcan en su reglamento interno.

Artículo 85 . Las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal acordes a las disposiciones de la ley en materia de administración pública municipal, como organismos de participación social en la

gestión del ordenamiento territorial y desarrollo urbano de una zona, barrio o colonia del centro de población, para los efectos de este ordenamiento tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Opinar en los procesos de consulta, convocados por el Ayuntamiento a fin de elaborar, revisar y evaluar los programas y planes;
- II. Promover ante el Ayuntamiento los proyectos de ordenamiento territorial, obras de infraestructura y servicios correspondientes a su zona, colonia o barrio, presentando propuestas específicas;
- III. Coadyuvar con el Ayuntamiento en la vigilancia del cumplimiento de los programas y planes aplicables a su zona, barrio o colonia, por parte de las autoridades y los particulares, y
- IV. Representar a los vecinos de su zona, colonia o barrio, en la defensa de sus legítimos intereses, cuando estos resulten afectados por actos de autoridades o particulares, en las materias que regula el presente Reglamento.
- V. Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del ayuntamiento.

CAPÍTULO XIV.

De las medidas de seguridad.

Artículo 86 . Las medidas de seguridad son aquellas que la Dirección de Inspección y Reglamentos determine para garantizar el cumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento y la normatividad aplicable, además de evitar los daños a personas y bienes de cualquier tipo, que puedan causar las obras, ya sean públicas o privadas.

Artículo 87 . Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan; dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades o prevenir los riesgos respectivos.

Artículo 88. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este Reglamento y la normatividad aplicable;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente Reglamento;

IV. La demolición, previo dictamen técnico emitido por Dependencia competente en materia de protección civil, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;

V. El retiro de objetos, materiales, instalaciones o edificaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables; y

VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

Artículo 89. En cualquier caso, de los antes mencionados, podrán ejecutarse las medidas de seguridad y simultáneamente imponerse sanciones al infractor o infractores, de conformidad al artículo 76 de la *Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco*.

Artículo 90. Si en el procedimiento de ejecución de las medidas de seguridad previstas en el presente Reglamento, el personal facultado por la Dirección de Inspección, toma conocimiento de actos u omisiones que presuman la comisión de algún delito, informarán a la Sindicatura, para que realice las acciones legales correspondientes; de igual forma, harán del conocimiento los hechos que correspondan a la competencia de otras autoridades, para la aplicación de las sanciones determinadas en otra normatividad.

CAPÍTULO XV. De las sanciones.

Artículo 91. Las sanciones podrán consistir en:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este Reglamento;

II. Multa que se determinará de conformidad con las disposiciones de la *Ley de Ingresos del Municipio* o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

III. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Reglamento; y

IV. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas.

CAPÍTULO XVI. De la defensa de los particulares.

Artículo 92. Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 93. Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Reglamento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas; y
- III. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento.

Artículo 94. La negativa ficta en los casos previstos en la presente Reglamento, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la *Ley del Procedimiento Administrativo*.

Artículo 95. La declaración de que operó la afirmativa ficta, en los procedimientos para los actos regulativos que se precisan en este Reglamento, se tramitará mediante el procedimiento que establece la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco*.

Artículo 96. En el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, será requisito de procedencia para la declaración, el dictamen del director responsable donde se establezca que la acción de urbanización o edificación respecto de la cual se promovió el acto administrativo, está acorde a las disposiciones de zonificación y edificación aplicables.

Artículos Transitorios.

Primero. Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Segundo. Para los efectos de la aplicación y cumplimiento inmediatos de las disposiciones del párrafo segundo del artículo 59 y sus artículos primero al quinto transitorios de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* publicada en la Primera Sección al Número 21 del *Diario Oficial de la Federación*, el lunes 28 de noviembre de 2016:

- I. La clasificación de las *áreas o zonas de Conservación* y las *áreas o zonas que no se determinen de Conservación*, corresponderá a las áreas de conservación que se establecen en el *Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población* y sus planes parciales de desarrollo urbano y conserva su vigencia de conformidad al Acuerdo del H. Ayuntamiento del 31 de enero de 2018; y las

determinaciones de la zonificación secundaria en las áreas de no conservación tendrán efectos indicativos

II. Se reitera el Acuerdo del H. Ayuntamiento del 31 de enero de 2017, mediante el cual:

PRIMERO.- Se instruye a la Dirección General de Obras Publicas y Ordenamiento Territorial, continúe el proceso de revisión de los instrumentos de planeación que hace referencia la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, el *Código Urbano para el Estado de Jalisco* y sus reformas, contenidas en el Decreto 26719/LXI/17 "Que modifica y adiciona diversos artículos del Código Urbano y de la Ley de Coordinación Metropolitana, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco" el cual se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del jueves 11 de enero del 2017.

SEGUNDO.- Se aprueba que hasta en tanto y cuando se dé la actualización de los instrumentos de planeación por parte de la Dirección General de Obras Publicas y Ordenamiento Territorial y sean aprobados por el Pleno del Ayuntamiento, se mantendrá la vigencia de los reglamentos, planes y programas de desarrollo urbano aprobados por el Pleno del Ayuntamiento y publicados en la Gaceta Municipal, así como los Reglamentos y Normas emanados de los mismos.

III. Los titulares de predios y sus promotores quienes decidan solicitar la autorización de proyectos de urbanización o edificación con fundamento en el párrafo segundo del artículo 59 de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* vigente, deberán solicitar la certificación de que los predios "no están determinados de Conservación"; y tramitar se autorice el "estudio de potencial de desarrollo", como se establece en el Capítulo X del presente reglamento.

SEGUNDO.- Se faculta al presidente municipal, Secretario General a suscribir la documentación necesaria para el cumplimiento del presente acuerdo

TERCERO.- Una vez publicado el presente ordenamiento municipal, gírese atento oficio al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, anexando una copia del mismo para los efectos ordenados en la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco.

En mérito de lo anterior mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

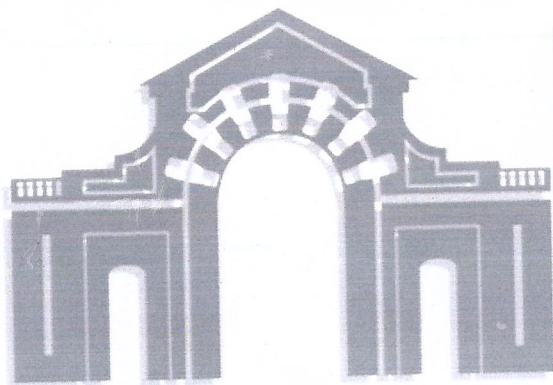
Emitido el día 31 de agosto de 2018 en la ciudad de El Salto, Jalisco, México.

(RUBRICA)

**LICENCIADO MARCOS GODINEZ MONTES
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL SALTO**

(RUBRICA)

**LICENCIADO JOSE CRUZ SANCHEZ ORTEGA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**



EL SALTO

Un Gobierno Cercano a la Gente.

Gobierno Municipal 2015 - 2018