

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO.

Al H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, se presenta el proyecto de **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El siglo XX se caracterizó por una profunda transformación urbana de la sociedad. La mitad de la población mundial, nos asentamos en ciudades, México se convirtió en un País predominantemente urbano. Ocho de cada diez habitantes vivimos en asentamientos humanos urbanos.

Las ciudades permiten a las personas tener acceso a mayores oportunidades de empleo, convivencia, recreación, y cultura, así como a servicios básicos de educación, salud, vivienda, entre otros. Esto ha resultado en décadas recientes en gran mejora a la calidad de vida de los mexicanos, pero a la vez, han surgido nuevos retos. Hoy, la vida en las ciudades se caracteriza por inundaciones y desastres naturales que paralizan a sectores enteros y que cobran vidas; tráfico y altos costos de vida y tiempos de desplazamientos cotidianos; enfermedades cardiovasculares, que resultan de la contaminación ambiental y de la cultura de la movilidad motorizada; segregación social, que expulsa a los más pobres a las periferias o a asentamientos informales; inseguridad, que pone la vida y el patrimonio de las personas en riesgo a accidentes automovilísticos, así como a altos índices de violencia y crimen, tanto en la vía pública como dentro de los mismos hogares; entre otros.

La acelerada urbanización del siglo XX rebasó la capacidad de las autoridades de planear y ordenar el territorio con un modelo de planeación de ciudad sin flexibilidad, lo cual solo resultó en mayores problemas e informalidad. El resultado fue una dispersión desmedida de la mancha urbana, ilegalidad, corrupción, rezago de servicios públicos, deterioro de infraestructuras, deterioro del medio ambiente, y gran cantidad de dificultad en el día a día de las familias que viven en las ciudades, pero especialmente, para las más pobres; esto aunado a aunado a la falta de aplicación de la normatividad, desde la planeación, el desarrollo urbano, la vigilancia y la imposición de sanciones por su incumplimiento, son las principales características de una sociedad urbana que reclama soluciones urgentes para vivir en comunidad.

Por ello, la nueva legislación de México busca impulsar un nuevo modelo de planeación urbana que garantice orden a través de una planeación de largo plazo

de los elementos fundamentales para que una ciudad funcione, principalmente a través del diseño, construcción, mantenimiento y adecuación del espacio público.

Este modelo propone darle flexibilidad al espacio edificable, para que los mismos ciudadanos puedan emprender con mayor diversidad de alternativas inmobiliarias, y lograr así mayor acceso a vivienda bien ubicada, mayores inversiones, mejores oportunidades de empleo, y mucha mayor movilidad laboral y residencial, que permita que las personas puedan desarrollar sus vidas en las ciudades libremente de acuerdo a sus preferencias, gustos y capacidades, con pleno respeto a los derechos de los demás.

Una de las más importantes responsabilidades de los gobiernos, es generar reglas claras, sencillas, y puntuales, que propicien la ordenación y el desarrollo urbano de los centros de población con el fin de cambiar su crecimiento desordenado, por un desarrollo urbano planeado, por lo que para cumplir con esa responsabilidad, debe iniciarse con la creación de las regulaciones,.

“El Derecho debe servir de impulso y freno del proceso de urbanización”

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación una nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México. En dicha regulación se establece lo siguiente:

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

En cumplimiento a lo anterior, el 11 de junio pasado fue publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

Con esta fecha se está proponiendo al H. Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo, por primera vez la creación del Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público, el cual contempla las nuevas políticas públicas con el nuevo modelo que plantea el Derecho a la Ciudad, que busca garantizar a todos los habitantes el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos en ciudades sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras, como eje del cambio.

Transitar hacia la reforma urbana que plantea la LGAHOTDU, requiere de acciones en muchos frentes. Uno de ellos lo constituye, sin duda, el fortalecer el marco legal que regula la apropiación y uso del espacio urbano y la gobernabilidad del territorio.

En la presente propuesta se incluyen como temas de relevante importancia los siguientes:

El Espacio Público, las áreas destinadas al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo. Es el componente fundamental de las ciudades, para el desarrollo y bienestar de sus habitantes. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público, se determina como causa de utilidad pública, por lo que debe ser de la más alta prioridad para los gobiernos.

Pese a su importancia, en algunas de nuestras ciudades, el espacio público se encuentra reducido, en mal estado, privatizado, desatendido, inseguro y mal administrado. Esta contiene las previsiones y especificaciones para garantizar que se efectúen las cesiones correspondientes a vías públicas, equipamientos y áreas verdes que se requieran para el desarrollo de los centros de población, en favor del municipio, con la debida ubicación, superficie y proporción, así como asegurar la construcción de la red de vialidades, que facilite la conectividad y la movilidad.

Asimismo, se deberá establecer la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de la normatividad establecida en los programas de desarrollo urbano para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, los Destinos para construcción de infraestructura vial y pluvial.

La Movilidad Urbana, considerada estaa como la facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio. Se incorpora la movilidad como un principio de política pública para el desarrollo urbano y una adecuada accesibilidad, que genere cercanía y favorezca la relación entre las diferentes actividades urbanas con el establecimiento de uso de suelo compatibles.

Es obligación establecer en los programas municipales de desarrollo urbano, un patrón coherente de redes viales, con la distribución adecuada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

La Resiliencia y la Prevención de Riesgo en los Asentamientos Humanos, con el propósito de asegurar que no se ocupen zonas de alto riesgo o de importancia ambiental. La seguridad y resiliencia de nuestras ciudades es otra de las prioridades y razones básicas del quehacer gubernamental.

Se establecen estrategias de gestión integral de riesgos y disposiciones a las que se sujetarán aquellos procesos de ocupación del territorio, como el aprovechamiento urbano, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños.

Las autoridades antes de otorgar licencias relativas a usos de suelo, de construcción, deberán verificar que exista un estudio de prevención de riesgo y que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas.

La Procuración de Justicia Administrativa Urbana, con el fin de vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas y los términos y condiciones de las autorizaciones, permisos, licencias y concesiones se propone la creación de la Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, que se encargará de preservar el estado de derecho y el pleno respeto a la legalidad. Es necesario fortalecer las capacidades de las autoridades para la aplicación de la ley y la procuración de justicia.

“Sin respeto y cumplimiento de la ley no hay políticas públicas eficaces ni buen gobierno”.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración del H. Ayuntamiento de Hermosillo el siguiente proyecto de Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público del Municipio de Hermosillo, Sonora, la cual consta de doce Títulos.

El título primero contiene las disposiciones generales, conteniendo dicho título a su vez, dos capítulos, el primero enmarcando el objeto del reglamento y las causas de utilidad pública; el segundo, conteniendo las atribuciones de las autoridades.

El segundo título denominado “Regulaciones a la propiedad en los centros de población”, contiene dos capítulos, el primero se refiere al espacio edificable; y el segundo al espacio público,

El título tercero denominado “Resiliencia Urbana”, contiene un único capítulo referente a la Resiliencia Urbana y Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos

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

El título quinto denominado “Desarrollos Inmobiliarios”, el cual contiene dos capítulos; el primero de ellos es lo relativo a disposiciones generales; el segundo contiene lo relacionado a las obligaciones de los desarrolladores.

El título sexto, denominado “Autorizaciones, Licencias y Permisos”, contiene siete capítulos, de los cuales el primero denominado licencia de usos de suelo; el segundo dictamen de congruencia; el tercero autorización de desarrollos inmobiliarios; el cuarto licencia de urbanización; el quinto se refiere a la autorización de subdivisiones y fusiones; el sexto a la autorización de bancos de materiales y el séptimo al permiso para disposición de residuos de la construcción.

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

Respecto del título octavo, denominado “Instrumentos de Fomento al Desarrollo Urbano”, éste contiene un único capítulo denominado polígono de actuación concertada.

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

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

El título décimo primero, denominado “Denuncia Ciudadana y Responsabilidades ”, contiene dos capítulos, de los cuales el primero se refiere a la denuncia ciudadana, el segundo a las responsabilidades y nulidades.

Por último, el título décimo segundo denominado "Procuración Municipal de Justicia Administrativa", contiene un capítulo único referente a la procuraduría municipal urbana y del espacio público.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración el siguiente proyecto:

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO Y CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 1. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público y de observancia general obligatoria, y tienen por objeto regular el desarrollo urbano y el espacio público en el Municipio de Hermosillo.

ARTÍCULO 2. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los programas de Desarrollo Urbano.

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

- I. La localización y dimensionamiento de los equipamientos y derechos de vía sobre áreas o predios, correspondientes a cada unidad territorial en los centros de población; e
- II. Intervenciones en áreas o predios para soluciones de movilidad, de diseño vial urbano y del espacio público, y su construcción bajo criterios de inclusión, seguridad, sustentabilidad y resiliencia.

ARTÍCULO 3. Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, desarrollos inmobiliarios o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, incluyendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. **Área Verde:** Parques, plazas, corredores verdes o andadores peatonales, con funciones ambientales, recreativas, culturales y paisajísticas;

- III. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo en su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;
- IV. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie que puede tener su edificación y aplicará sobre el nivel medio de banquetas, excluyendo de la cuantificación de las áreas ocupadas por sótanos y las no incluidas dentro de la superficie de desplante;
- V. **Coefficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX):** factor optativo adicional al CUS, en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes;
- VI. **Consolidación:** Acción Urbanística cuya finalidad es aprovechar la superficie de suelo baldío dentro de la mancha urbana;
- VII. **Crecimiento:** acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;
- VIII. **Corredor Urbano:** Son franjas con uso de suelo mixto que se clasifican de acuerdo a la jerarquía vial a la que dan frente.
- IX. **Densificación:** Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- X. **Desarrollo Inmobiliario:** La división de un predio en manzanas que requiera el trazo y construcción de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- XI. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;
- XII. **Dictamen de Congruencia:** Análisis que realiza la autoridad para determinar la congruencia de un predio con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, estudios hidrológicos y guías de resiliencia.
- XIII. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XIV. **Espacio Público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XV. **Espacio Edificable:** Suelo apto para la construcción en los términos de la legislación correspondiente;
- XVI. **Estudio de Prevención de Riesgo:** Aquél que deberá realizarse cuando se trate de proyectos u obras que se pretendan ubicar en zonas de alto riesgo, de conformidad

- a los programas de desarrollo urbano de los centros de población, el atlas de riesgo y los estudios hidrológicos correspondientes, para la obtención de autorizaciones urbanísticas, en el cuál se identificarán los riesgos y las medidas de mitigación realizadas.
- XVII. **Gestión Integral de Riesgos:** Conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción del peligro ante fenómenos naturales y antropogénicos en el territorio del municipio;
- XVIII. **Implan:** Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público de Hermosillo
- XIX. **Infraestructuras:** los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- XX. **Ley Estatal:** Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- XXI. **Ley General:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXII. **Manzana Urbana:** El área destinada a edificios o a manzanas menores de acceso restringido, que resulta de la retícula de vialidades públicas, que deben ser de libre tránsito, y que no puede exceder de dimensiones de 120m.
- XXIII. **Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXIV. **Movilidad:** La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;
- XXV. **Régimen de Propiedad en Condominio:** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto el Código Civil para el Estado de Sonora, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.
- XXVI. **Reservas:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas con fines específicos en las zonas de Crecimiento;
- XXVII. **Resiliencia:** La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

- XXVIII. **RMT:** Registro Municipal de Topógrafos que deberá crear al Dirección General de Desarrollo Urbano;
- XXIX. **Servicios Urbanos:** Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;
- XXX. **Transferencias de valor urbanístico:** El mecanismo para pagar o compensar la carga urbanística generada por edificaciones en áreas con restricciones por densidad o altura
- XXXI. **Unidad Territorial:** Barrio o sector con identidad y características propias;
- XXXII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 4. Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento:

- I. Sindicatura Municipal;
- II. La Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección General de Obras Públicas;
- III. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Espacio Público de Hermosillo; y
- IV. Promotora Inmobiliaria del Municipio de Hermosillo.

ARTÍCULO 5. Corresponde a Sindicatura del Ayuntamiento, las siguientes atribuciones:

- I. Administrar los Bienes del Patrimonio Municipal para garantizar el crecimiento ordenado de los centros de población y ejercer el derecho de preferencia para adquirir predios en el territorio municipal;
- II. Llevar a cabo la administración del suelo y la creación de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos e inversiones, que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- III. Recibir y dar seguimiento a las denuncias de los particulares sobre afectaciones que se realicen en el espacio público o bienes del dominio público y privado del municipio.
- IV. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones de este reglamento en materia de su competencia,
- V. Verificar que las áreas de cesión derivadas de las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios, sean aptas para su utilización desde el punto de vista de ubicación,

dimensiones, superficie, y topografía del mismo, con el fin de que se facilite técnicamente el uso y destino que se les asigne.

- VI. Verificar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de los centros de población del municipio, con el fin de garantizar la observancia de los mismos y la normatividad en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.
- VII. Participar en la suscripción de Autorizaciones de desarrollos inmobiliarios de carácter social en predios propiedad del municipio, a efecto de dar seguimiento a la ejecución de las obras comprometidas de manera progresiva en la acción de urbanización;
- VIII. Participar en coordinación con la Dirección General de Desarrollo Urbano y el Implan con la opinión para la expedición de los dictámenes de congruencia y urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios;
- IX. Elaborar la información técnica y jurídica que sirva de base para emitir las declaratorias de destino para vialidades e infraestructuras;
- X. Emitir dictamen técnico y jurídico en los procedimientos civiles y penales, para la recuperación del espacio público, así como cualquier otro bien del dominio público, ocupado por los particulares; y
- XI. Otorgar las concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes inmuebles del dominio público municipal o del espacio público, siempre y cuando no se contrapongan al uso para el cual fue destinado.
- XII. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 6. Corresponde a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, las siguientes atribuciones:

- I. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a la normatividad aplicable, a los programas de desarrollo urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;
- II. Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, reotificaciones y desarrollos inmobiliarios, observando las disposiciones legales y reglamentarias establecidas;
- III. Expedir las Autorizaciones para la explotación y extracción de bancos de material y disposición final de residuos de la construcción, en términos de las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento;
- IV. Autorizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización de acuerdo a los programas de los centros de población correspondientes, previo dictamen emitido por el IMPLAN;
- V. Emitir dictámenes técnicos para el diseño, ejecución o terminación de obras de urbanización;

- VI. Elaborar y ejecutar los programas de capacitación y evaluación de topógrafos para la obtención de su registro en el RMT.
- VII. Ejercer las acciones de verificación y vigilancia en el ámbito de su competencia;
- VIII. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones legales, reglamentos, normas o programas de desarrollo urbano; así como dar vista a las autoridades penales competentes, tratándose de delitos;
- IX. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables;

ARTÍCULO 7. Corresponde a la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Obras Públicas, las siguientes atribuciones:

- I. Programar las obras, acciones e inversiones públicas que deberán estar contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo, con base en las prioridades definidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II. Observar en la ejecución de obras, acciones e inversiones públicas, las disposiciones establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- III. Programar y ejecutar obras y acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

ARTÍCULO 8. Corresponde al Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público, las siguientes atribuciones;

- I. Ejecutar los programas específicos de diseño, ubicación, dosificación y promoción del espacio público;
- II. Suscribir de manera conjunta con Sindicatura del Ayuntamiento y la Dirección General de Desarrollo Urbano, el dictamen de congruencia para verificar que exista congruencia entre toda acción urbanística pública o privada, con los programas de desarrollo urbano y normatividad aplicable;
- III. Formular, evaluar y vigilar el cumplimiento de los programas de Desarrollo Urbano y los demás que de éstos deriven;
- IV. Determinar los equipamientos necesarios por unidad territorial que permitan la integración, la sustentabilidad, el desarrollo humano y la cohesión social;
- V. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas de Desarrollo;
- VI. Elaborar guías de resiliencia y promover acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

- VII. Elaborar normas técnicas para el diseño y construcción del espacio público, vialidades infraestructura verde y la movilidad urbana integral;
- VIII. Denunciar ante los Órganos de Control y Evaluación Gubernamental a los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano; y
- IX. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 9. Corresponde a Promotora Inmobiliaria del Municipio de Hermosillo, las siguientes atribuciones:

- I. Diseñar, implementar y ejecutar los programas de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra urbana en los términos de las disposiciones legales, el presente reglamento, su acuerdo de creación y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano; y
- II. Establecer los mecanismos para desarrollar acciones de vivienda que en su caso, permitan la reubicación de los asentamientos ubicados en zonas de riesgo o afectadas por desastres.

TITULO SEGUNDO REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I DEL ESPACIO EDIFICABLE

ARTÍCULO 10. Para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que se determinen en los programas de Desarrollo Urbano de los centros de población, y a las disposiciones que en materia de ordenamiento y desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a la Ley General, la Ley Estatal y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 11. Para facilitar la accesibilidad de los habitantes a mayores alternativas de vivienda, equipamientos, servicios urbanos y la funcionalidad y la economía de los centros de población, en los programas de desarrollo urbano de los centros de población se considerará la mezcla y la intensificación de usos del suelo.

ARTICULO 12. Para autorizar edificaciones de uso mixto en las zonas de mejoramiento, se procurará la compatibilidad con los usos de suelo predominantes existentes en la zona, y se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de seguridad, salud, medio

ambiente y la capacidad de conexión a los servicios de agua, drenaje, electricidad e impacto vial.

Cuando se requiera ampliación de infraestructuras o servicios urbanos, los costos serán a cargo del propietario o desarrollador.

ARTICULO 13. Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos programas.

ARTICULO 14. La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con el dictamen de congruencia con los programas de desarrollo urbano emitido por el Implan.

ARTICULO 15. El Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente a la lotificación, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cuenta con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

ARTICULO 16. Para el rescate de áreas urbanas deterioradas o inmuebles en estado de abandono que puedan ocasionar riesgos a la salud pública, a la seguridad de las personas y sus bienes e impacto en la imagen urbana, el ayuntamiento podrá emitir la declaratoria de rescate correspondiente, con el fin de establecer medidas de seguridad de inmediata ejecución conforme a los procedimientos administrativos correspondientes, incluyendo la aplicación de sanción, el económico coactivo para recuperar la inversión, en caso de que la autoridad municipal haya requerido realizar obras de restauración en inmuebles particulares.

CAPITULO II DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 17. Se considera de alta prioridad para para el desarrollo urbano del municipio de Hermosillo la creación, ampliación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para la resiliencia, la movilidad y la vida comunitaria, por lo que en los procesos de programación de inversiones públicas o privadas para el aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos de concertación y predios, se deberá privilegiar el diseño del espacio público.

ARTÍCULO 18. Para la determinación de destinos específicos tales como vialidades, infraestructuras, áreas naturales y equipamientos que garanticen las condiciones de la vida

comunitaria y la Movilidad, se emitirán las Declaratorias correspondientes, las cuales deberán ser sometidas a aprobación del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 19. Mediante la celebración de convenios de coordinación o concertación, se garantizarán las cesiones correspondientes a derechos de vía, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población.

ARTÍCULO 20. En toda acción de densificación, se deberá garantizar la dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad, por medio de la cesión, adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.

ARTÍCULO 21. En la custodia del espacio público, la autoridad deberá asegurar, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la imagen urbana, la conservación del patrimonio natural y cultural y el mobiliario urbano.

ARTÍCULO 22. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán definir las estrategias para garantizar un centro de barrio con dotación suficiente de áreas verdes y equipamientos en cada unidad territorial, así como una estructura reticular de vialidades primarias a cada mil metros; vialidades secundarias a cada quinientos metros y vialidades locales a cada ciento veinte metros máximo.

ARTÍCULO 23. Para la conformación de unidades territoriales y centros de barrio, se deberá considerar lo siguiente:

- I. Sectorizar los centros de población, en unidades territoriales, estructuradas preferentemente por la traza de vialidades primarias, o en el caso que no sea posible, con vialidades secundarias;
- II. Identificar, localizar y proyectar un parque o plaza de barrio en cada unidad territorial, integrando un centro de barrio;
- III. En las zonas de crecimiento, deberán anticiparse al desarrollo;
- IV. En las zonas de mejoramiento, deberán definirse las adecuaciones necesarias, las cuales podrán ser progresivas, con la participación social y financiamiento público y privado.

ARTÍCULO 24. En las zonas de mejoramiento, se identificarán las estrategias de progresividad de espacios públicos que permitan, a través de proyectos específicos, introducir, adecuar o ampliar dichos espacios públicos. Para ello se establecerán los mecanismos para que dichos espacios sean financiados por quienes se beneficien directamente, pudiendo ser a través de contribuciones por mejoras o transferencias de valor urbanístico.

ARTICULO 25. Los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, como bienes de dominio público municipal se establecen en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

ARTICULO 26. El municipio a través de Sindicatura del Ayuntamiento es la instancia encargada de administrar, vigilar, recuperar y defender del espacio público.

ARTÍCULO 27. En el diseño, construcción y mejoramiento del espacio público se deberá incorporar Infraestructura Verde de conformidad a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, manuales o normas técnicas que al respecto se emitan, donde se establezcan diversas opciones técnicas que deberán ser incorporadas en los proyectos ejecutivos de los desarrollos inmobiliarios para la retención de los primeros 3 centímetros de agua pluvial durante eventos de lluvia.

TITULO TERCERO RESILIENCIA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO

RESILIENCIA URBANA Y PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 28. En los programas de desarrollo urbano se deberán identificar las zonas de alto riesgo, y señalar los lineamientos para la Gestión Integral del Riesgo, asegurando el uso racional del suelo y la no ocupación de zonas de alto riesgo o de preservación ecológica.

ARTÍCULO 29. Para otorgar las licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, con base en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, estudios geológicos e hidrológicos, o guías de resiliencia, de conformidad a lo señalado en los artículos 109 y 110 de la Ley Estatal, se deberá requerir para su evaluación y autorización, un estudio de prevención de riesgo que identifique los tipos y magnitud de los mismos y las medidas de mitigación necesarias.

ARTÍCULO 30. Para la elaboración de las guías de resiliencia, el Implan podrá allegarse de los estudios e información disponible en las dependencias y entidades de protección civil, federales, estatales y municipales, a través de los instrumentos de coordinación y colaboración que correspondan, que permitirán establecer las acciones de prevención y mitigación de riesgos para el otorgamiento de autorizaciones de las acciones urbanísticas que pretendan realizarse en el territorio municipal.

ARTÍCULO 31. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán definir una estrategia de Resiliencia, que incluya:

- I. Las zonas no urbanizables;
- II. Las áreas naturales y de valor ambiental no edificables;
- III. Las zonas de alto riesgo y de peligro;
- IV. Los usos compatibles con las zonas preponderantemente habitacionales;
- V. Las características de la infraestructura verde en vialidades y áreas verdes nuevas, para la retención y canalización del agua pluvial y para la forestación urbana.
- VI. La programación de acciones prioritarias en las zonas de mejoramiento para la integración de la infraestructura verde en vialidades y áreas verdes existentes.

Artículo x. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público deberá publicar un manual de infraestructura verde

ARTÍCULO 32. Con el fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes, se emitirán las declaratorias donde se precise la determinación de las medidas de seguridad por la situación de peligro, riesgo y emergencia y la correspondiente notificación a los propietarios o poseedores que puedan resultar afectados.

ARTÍCULO 33. Las dependencias y entidades que corresponda deberán llevar a cabo la verificación y supervisión permanente del funcionamiento de canales, arroyos, conductos pluviales, sistemas de alcantarillado, con el fin de evitar emergencias por inundaciones.

ARTÍCULO 34. Se considera como delito la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura, acciones de urbanización y ocupación por asentamientos humanos que se lleven a cabo en zonas de alto riesgo, sin la realización de obras de mitigación de riesgos autorizadas por la autoridad competente, así como la autorización de las mismas.

TÍTULO CUARTO DE LA MOVILIDAD

CAPITULO ÚNICO DE LA MOVILIDAD

ARTÍCULO 35. Para otorgar y facilitar accesibilidad de los habitantes a los servicios urbanos, deberá establecerse en los procesos de planeación, programas de movilidad que permitan a las personas, elegir la forma de trasladarse para acceder a los bienes, servicios que ofrecen sus Centros de Población tales como:

- I. Interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Prevención de accidentes y el Mejoramiento de la infraestructura para la Movilidad;

ARTÍCULO 36. Las dependencias y entidades de la administración pública municipal, establecerán los instrumentos y mecanismos para transitar hacia la movilidad sustentable, considerando el nivel de vulnerabilidad de los usuarios y su contribución a la productividad de la colectividad, tales como:

Restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal y ciclista; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con bajas o nulas emisiones; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; entre otros.

ARTÍCULO 37. La autoridad por medio de sus dependencias competentes, deberá crear la infraestructura física para promover y priorizar en la población la adopción de nuevos modelos de movilidad urbana sustentable, encaminados a facilitar sus desplazamientos, reducir la necesidad del uso del automóvil particular, promover el uso del transporte no motorizado, lograr una sana convivencia en las calles a través de la conectividad y diseño de vialidades y el respeto a la siguiente jerarquía de usuarios por orden de prioridad:

- I. Personas con movilidad limitada y peatones;
- II. Ciclistas;
- III. Usuarios y prestadores de servicio del transporte público;
- IV. Usuarios de vehículos motorizados compartidos;
- V. Prestadores del servicio de transporte de carga; y
- VI. Usuarios de transporte particular.

Artículo 38. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población o las normas técnicas que al efecto se emitan, deberán considerar el diseño de calles completas y definir una estrategia de Movilidad Sustentable, que incluya lo siguiente

- I. La clasificación de una jerarquía de tipos de vialidades;
- II. Los criterios de interconexión de cada tipo de vialidad;
- III. Las dimensiones y características de cada tipo de vialidad;
- IV. Las dimensiones y características de las banquetas en cada tipo de vialidad;
- V. Las reglas de estacionamientos sobre el espacio público en cada tipo de vialidad;
- VI. Los criterios de técnicas de infraestructura verde y forestación;
- VII. Los criterios de señalización horizontal y vertical de cada tipo de vialidad;

VIII. Las características de mobiliario urbano de cada tipo de vialidad

ARTÍCULO 39. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán establecer la programación de proyectos e inversiones prioritarias para mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, en particular el peatón y las personas con discapacidad, con el fin de lograr una sana convivencia en las calles.

TITULO QUINTO DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 40. Para los efectos del presente Reglamento, las acciones de urbanización relativa a la división de un predio en manzanas o que requiera el trazo y construcción de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos se denominan desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 41. Las personas físicas o morales interesadas en realizar un desarrollo inmobiliario estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley estatal, en el presente reglamento y en los programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población respectivos.

ARTÍCULO 42. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en:

- I. Habitacionales;
- II. Comerciales y de Servicios;
- III. Industriales;
- IV. Mixtos;
- V. Rurales y
- VI. Progresivos.

ARTÍCULO 43. Para cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario, se requerirá de dictamen de congruencia, autorización y licencia de urbanización.

ARTÍCULO 44. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales son aquellos en que los lotes resultantes de dicha acción, se destinan a la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar o ambos tipos en el mismo y en los cuales se deberá de propiciar diversidad de tipologías de vivienda, usos mixtos de bajo impacto y diseño bioclimático.

ARTÍCULO 45. Los desarrollos inmobiliarios podrán contar con acceso restringido, solo cuando se autoricen bajo régimen de propiedad en condominio. Estos deberán cubrir los costos de servicios que el propio condominio demande para su correcta operación, seguridad y mantenimiento de sus instalaciones; pudiendo en aquellos casos en que su diseño lo permita, prestar la autoridad municipal los servicios de agua y drenaje, recolección de basura y alumbrado público, mediante convenio de concertación que se suscriba con las dependencias y entidades correspondientes encargadas de dichos servicios.

ARTÍCULO 46. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales existentes que cuenten con casetas o controles de acceso sin autorización, deberán solicitar su regularización a la Dirección General de Desarrollo Urbano, como de acceso restringido o controlado y se resolverán con la anuencia de la mayoría de los vecinos, conforme a su funcionamiento, impacto vial y en los términos del presente ordenamiento.

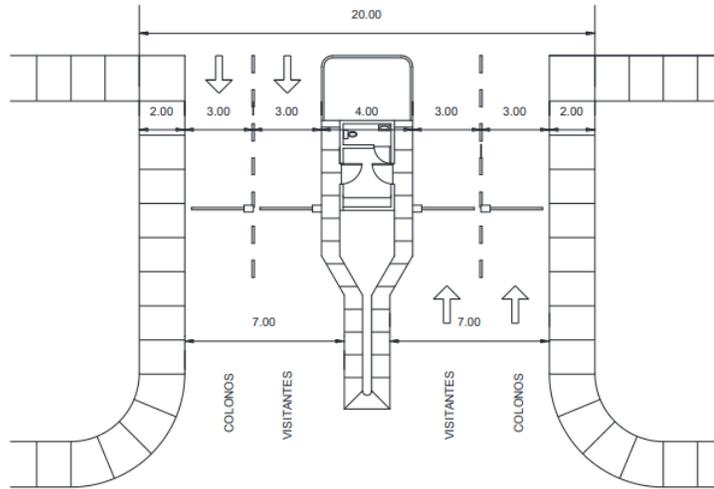
ARTÍCULO 47. Para la instalación de casetas de vigilancia y/o de dispositivos de acceso, independientemente de la obtención de los permisos para su construcción, se deberá respetar la continuidad de las vialidades y no obstaculizar o entorpecer el flujo vehicular circundante al desarrollo.

En los nuevos desarrollo habitacionales, se deberá considerar un carril de aceleración y desaceleración o bahías respectivamente, que permitan el acceso y la salida al desarrollo.

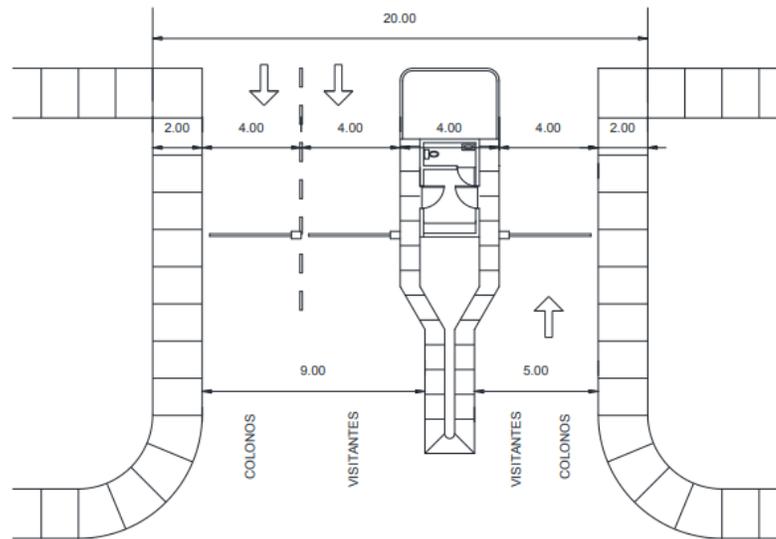
ARTÍCULO 48. Solo se permitirán accesos controlados cuando se cuente con entrada y salida independientes de conformidad con lo señalado en el estudio de impacto vial aprobado, con una sección vial, de acuerdo a lo señalado en la siguiente tabla:

| Opción | A | B | C | D |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Acceso | 4 carriles | 4 carriles | 2 carriles | 2 carriles |
| Sobre vialidad | primaria | primaria | secundaria | local |
| Sección de la vialidad | 20 m | 20 m | 16 m | 13 m |
| Ancho de banqueta en ambos lados del acceso | 2m | 2m | 2m | 2m |
| Sección del camellón para alojar caseta | 4m | 4m | 4m | 4m |
| Ubicación del camellón | central | central | central | lateral |
| Sección del cuerpo vial de entrada | 6m | 8m | 4m | 3m |
| Cantidad y ancho de carriles en la entrada | 2c/ 3m | 2c/4m | 1c/4m | 1c/3m |
| Sección del cuerpo vial de salida | 6m | 4m | 4m | 3m |
| Cantidad y ancho de carriles en la salida | 2c/ 3m | 1c/4m | 1c/4m | 1c/3m |

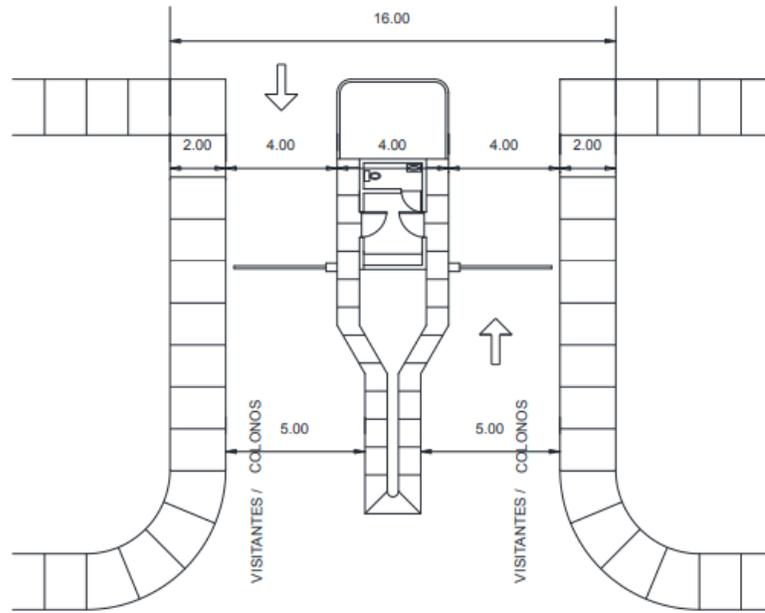
EJEMPLO OPCIÓN A



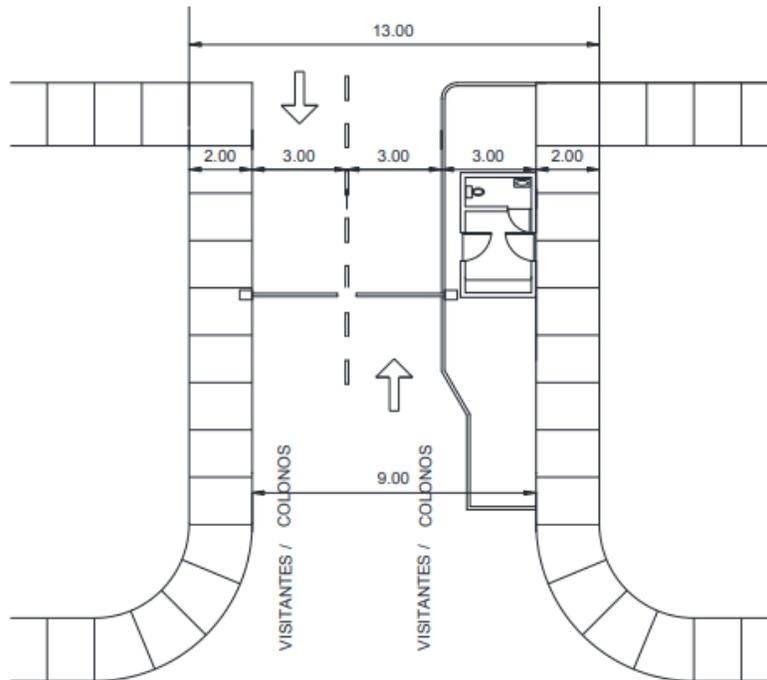
EJEMPLO OPCIÓN B



EJEMPLO OPCIÓN C



EJEMPLO OPCIÓN D



ARTÍCULO 49. Es obligación de todos los prestadores de servicios de telefonía, televisión por cable, entre otros, llevar a cabo sus instalaciones en el territorio municipal de forma subterránea.

ARTÍCULO 50. Los desarrollos inmobiliarios comerciales y de servicio son aquellos establecimientos en los cuales se llevan a cabo actividades de intercambio comercial y de prestación de servicio al cliente sin que se realicen actos de comercio.

ARTÍCULO 51. Los desarrollos inmobiliarios mixtos, son aquellos donde se puede dar la mezcla de diferentes actividades compatibles.

ARTÍCULO 52. Los desarrollos inmobiliarios industriales comprenden aquellos establecimientos en los cuales se llevan a cabo actividades de producción, elaboración, transformación, procesamiento, maquila, manejo, almacenamiento de materias primas.

ARTÍCULO 53. Los desarrollos inmobiliarios industriales aquellos destinados a industria mediana o pesada y que por sus dimensiones, procesos, demanda de servicios, intensidad vehicular, flujos mayores de tráfico pesado, requieren de un diseño urbano, infraestructuras y urbanización especial, áreas de amortiguamiento, de equipamiento, medidas de seguridad, servicios y las demás que se establezcan en las disposiciones normativas aplicables a parques industriales.

ARTÍCULO 54. En el caso de desarrollos industriales que requieran restringir su acceso con dimensiones mayores a una manzana urbana, estos deberán procurar la división del desarrollo con las secciones destinadas a las vialidades sin edificar y ubicarse en los lugares establecidos por los programas de desarrollo urbano de los centros de población y con acceso a una vialidad regional. En ningún caso se debe bloquear la conectividad o el libre acceso de vialidades primarias o secundarias.

ARTÍCULO 55. Los desarrollos inmobiliarios rurales son aquellos proyectos de desarrollo dentro del territorio municipal ubicados fuera de los centros de población y que sus lotes resultantes puedan ser destinados a la vivienda, servicios, esparcimiento y recreación familiar, con baja densidad.

ARTÍCULO 56. La densidad de los desarrollos rurales no podrá ser mayor a 5 viviendas por hectárea, considerando la superficie total del proyecto que incluye vialidades, áreas verdes y equipamientos.

Solo podrán ubicarse en áreas no establecidas como urbanas, de reserva para el crecimiento urbano, no urbanizables por causa de preservación ecológica o prevención de riesgos, en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y deberán contar con la vialidad que liga a la vialidad regional que lo comunica con el centro de población, y contemplar la continuidad de las vialidades de los desarrollos colindantes.

ARTÍCULO 57. Además de los requisitos establecidos para la autorización del desarrollo, los interesados deberán incluir en sus proyectos lo siguiente:

- I. Estudio topográfico del terreno indicando los cauces de arroyo y elevaciones o depresiones si las hubiera;
- II. Estudio hidrológico y drenaje pluvial del sector donde este se ubique;
- III. Diseño de calles con las pendientes requeridas, que faciliten los escurrimientos pluviales;
- IV. Nomenclatura y señalamientos de tránsito;
- V. Una sección mínima de vialidades de 12.0 m.

ARTÍCULO 58. Los propietarios podrán elaborar un programa de progresividad del espacio público, que determine las etapas y responsabilidades financieras de cada propietario, para la ampliación, adecuación y construcción de las vías públicas, y sus infraestructuras, en el caso de que dicho desarrollo resulte integrado al centro de población en un futuro;

ARTÍCULO 59. La construcción de obras de infraestructuras podrá realizarse de manera progresiva, tales como la fuente de abastecimiento para el suministro de agua potable, red de drenaje, descargas domiciliarias, planta de tratamiento, red de distribución de energía eléctrica, acometidas domiciliarias, alumbrado público, Guarniciones, Banquetas y pavimento entre otras, será responsabilidad del propietario y los adquirentes de los lotes que conforman el desarrollo, el cual deberá establecerse bajo el régimen de propiedad en condominio, liberando a la autoridad municipal de cualquier compromiso de ejecución, operación y mantenimiento de obras.

ARTÍCULO 60. Será responsabilidad del desarrollador, el mantenimiento y conservación de todas y cada una de las obras que se hayan realizado, así como la operación, funcionamiento y mantenimiento del pozo y equipo con que se haya dotado, en tanto no se enajene la totalidad de lotes que integran el desarrollo y hayan sido concluidas la obras con las condiciones establecidas en la Licencia de urbanización.

ARTÍCULO 61. Los desarrollos inmobiliarios progresivos son aquellos desarrollos que se urbanizan de manera simultánea a la venta de lotes de acuerdo a inversiones calendarizadas, con el fin de atender la demanda de suelo para los sectores público, social o privado.

ARTÍCULO 62. La Promotora Inmobiliaria de Hermosillo, en asociación con el sector social, privado o por sí misma, podrá llevar a cabo desarrollos inmobiliarios progresivos.

ARTÍCULO 63. Los proyectos de desarrollo inmobiliario progresivos deberán:

- I. Cubrir una fianza de garantía por el costo total de las infraestructuras, sin incluir pavimentos; o
- II. Definir dentro del mismo proyecto un porcentaje de la superficie total urbanizable vendible, que deberá definirse y resguardarse por parte de la Promotora Inmobiliaria,

como garantía para la terminación de infraestructuras del desarrollo progresivo y eviten su ocupación irregular.

ARTÍCULO 64. Los usos y actividades que se realicen en los desarrollos inmobiliarios estarán condicionados al cumplimiento de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y en las disposiciones legales y reglamentarias en materia de protección civil, ambiental, salud e imagen urbana.

ARTÍCULO 65. No se permitirá en desarrollos existentes, cerrar una vialidad para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de sus habitantes, salvo que dicha vialidad no tenga continuidad más allá de dicho desarrollo, de conformidad con lo establecido en el programa de desarrollo del centro de población.

ARTÍCULO 66. Se permitirá el cierre con portón, reja manual, pluma automatizada u otro sistema de barrera de acceso en desarrollos existentes condicionado a:

- I. Obtener autorización por la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- II. Aprobación de la mayoría de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles del desarrollo;
- III. Mantener la apertura del mismo durante el día y el cierre durante la noche.

ARTÍCULO 67. En el caso de desarrollos inmobiliarios mayores a las dimensiones establecidas en el presente reglamento de una manzana urbana, cualquiera que sea su clasificación, estos deberán dividir el proyecto en secciones, de tal manera que cada sección quede dentro de una manzana urbana, y las vialidades locales y secundarias mantengan libre acceso y conectividad con desarrollos contiguos y con el resto de la ciudad.

Las vialidades locales que dividan una sección de otra, deberán considerar cruces seguros y demás elementos de movilidad peatonal o de imagen urbana que se consideren necesarios.

ARTÍCULO 68. Se promoverá el aprovechamiento máximo de vialidades e infraestructuras, por lo que el suelo colindante o con frente a las mismas deberá ser utilizado de manera racional, evitando bardas perimetrales continuas protegiendo la imagen urbana y la seguridad de los peatones.

ARTÍCULO 69. En los desarrollos inmobiliarios se deberá considerar, la construcción de la menor cantidad posible de muros ciegos o bardas hacia el exterior del desarrollo, minimizando el uso continuado de los mismos y alternándolos con elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad hacia el exterior del desarrollo, en al menos un 20% de longitud de los tramos de muros ciegos o bardas o en las dimensiones que equivalgan al 20% del área del muro, considerando que la altura mínima de la barda es de 2.50 m. Se podrá permitir, la mezcla o alternancia de tramos de muros verdes con muros ciegos o bardas.

ARTÍCULO 70. En los casos en que el desarrollo inmobiliario habitacional, se encuentre sobre una vialidad primaria o corredor urbano de acuerdo al programa de desarrollo urbano del centro de población; deberán respetar su uso y su frente al mismo, considerando el fondo de dichos lotes conforme a la jerarquía de la vialidad, propiciando la mezcla de usos compatibles y su densificación acorde a los coeficientes de intensidad de ocupación y utilización del suelo correspondientes. Si el desarrollador opta por el uso de vivienda en terrenos contiguos a un corredor urbano, éstos deberán quedar bardeados con frente hacia el interior del desarrollo y no hacia la vialidad primaria.

Los lotes exteriores que colinden a un corredor urbano, no se permitirá su fusión o subdivisión con lotes ubicados al interior de un desarrollo inmobiliario.

ARTÍCULO 71. Los desarrollos inmobiliarios que sean mayor a una manzana urbana, deberán contar con una salida de emergencia de un ancho de 9 metros con mecanismo de apertura que pueda abrirse por dentro, independiente del acceso y salidas principales.

En caso de alguna contingencia vial, de inundación, percance u otra, el desarrollo estará obligado a abrir sus puertas o accesos controlados y las salidas de emergencia para dar afluencia al tránsito vehicular para descongestionar la vialidad a través del desarrollo.

ARTÍCULO 72. En todos los desarrollos inmobiliarios se procurará el mejoramiento del entorno, mediante la instalación de elementos de arte urbano o de paisajismo compatible con su diseño arquitectónico, que podrá ser instalado en sus accesos y áreas comunes, tales como esculturas, fuentes, relieves, murales y muros verdes.

CAPITULO II OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

ARTÍCULO 73. La persona física o moral que construya cualquiera de los desarrollos inmobiliarios clasificados en el presente Reglamento tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Ceder al Municipio a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y áreas verdes, la cual no podrá tener un uso distinto a este;
- II. Llevar una bitácora durante el proceso de ejecución de la obras de urbanización, con el registro de actividades, fotografías, pruebas de laboratorio, notificaciones y las demás que se consideren, haciendo entrega de reportes trimestrales a la Dirección General, el cual podrá ser de manera electrónica.
- III. Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;

- IV. Facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal;
- V. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización del desarrollo inmobiliario;
- VI. Solicitar a la Dirección General de Desarrollo Urbano cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado respecto de la lotificación o cambio en el régimen de propiedad,;
- VII. Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos y en las autorizaciones respectivas;
- VIII. Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;
- IX. Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de las mismas, ante la Comisión Federal de Electricidad, Organismo Operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y ante la Dirección general de Desarrollo Urbano;
- X. Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el periodo comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de las mismas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente;
- XI. Otorgar una fianza por la calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de terminación de las mismas y por un importe igual al 5 % de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a la electrificación, agua potable y alcantarillado, siempre y cuando se acredite mediante el acta de entrega-recepción por parte de dichos organismos que las obras comprometidas han sido cubiertas a satisfacción;
- XII. Insertar en el clausulado de los contratos de compraventa que celebre, los siguientes conceptos:
 - a. El régimen de propiedad;
 - b. El uso de suelo inicial de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo a la licencia de suelo y de zonificación y demás disposiciones que limiten su edificación;
 - c. Las limitaciones de dominio consistente en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el plano de lotificación autorizado
 - d. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia de un año, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;
 - e. Las demás que señale la Ley, el presente Reglamento y cualquier otra disposición legal aplicable.

ARTÍCULO 74. Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual 9% será destinado para equipamiento urbano y 3% para áreas verdes.

ARTÍCULO 75. En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para área verde o equipamiento urbano, el desarrollador inmobiliario podrá permutarla por otra superficie igual de acuerdo a los requerimientos del Municipio, o hacer el pago al fideicomiso del suelo por el equivalente al valor comercial de la superficie a ceder, para destinarse preferentemente a parques conformadores de unidades territoriales y equipamientos urbanos dentro de la misma unidad territorial.

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

ARTÍCULO 76. En las áreas de cesión, se deberá diferenciar claramente las áreas de vialidades, las de infraestructuras, las de equipamiento y las de área verde, y no podrán estar ubicadas en zonas inundables o de alto riesgo, o presentar condiciones topográficas inadecuadas, excepto cuando sean parte de un proyecto de corredor verde estratégico o se hayan realizado las medidas de mitigación de los riesgos.

Dichas áreas deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual no podrán ser recibidas por parte del municipio.

ARTÍCULO 77. En cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario se deberá dotar de la siguiente infraestructura básica:

- I. Red de agua potable y toma domiciliaria, y en su caso, hidrantes contra incendio;
- II. Red de alcantarillado y descargas domiciliarias;
- III. Red subterránea de electrificación, acometida domiciliaria y Alumbrado público, conforme a las normas oficiales, reglamento municipal y normas técnicas vigentes;
- IV. Vialidades, Nomenclatura y señalamientos de tránsito de acuerdo a la normatividad establecida en los reglamentos municipales y en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- V. Guarniciones, banquetas y rampas de acceso para personas con discapacidad conforme a las disposiciones legales establecidas;
- VI. Pavimento;

- VII. Equipamientos recreativos arbolados, con mobiliario urbano, juegos infantiles y áreas verdes con sistema de riego conforme al proyecto autorizado;
- VIII. Paradas de transporte público conforme a lo que determine la autoridad municipal; y
- IX. Las demás que se establezcan en las autorizaciones respectivas.

ARTÍCULO 78. Los desarrollos inmobiliarios cuyo suministro de agua potable y alcantarillado se resuelvan mediante un sistema independiente al sistema del centro de población, podrán ser autorizados por el organismo operador de Agua de Hermosillo, siempre y cuando el desarrollador o los condóminos se responsabilicen de su administración, operación, mantenimiento y cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 79. En desarrollos con manzanas de acceso restringido, la localización de contenedores para el depósito de desechos de residuos sólidos, deberán quedar localizados al exterior del desarrollo en áreas contempladas en el proyecto y con acceso sobre una vialidad primaria, para la realización del servicio de recolección.

ARTÍCULO 80. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán apegarse y respetar en su diseño, la estructura de espacios públicos establecida en los programas de desarrollo urbano. Cuando una vialidad primaria y secundaria requiera ser prolongada, no podrá ser reducida en su sección total y su construcción deberá de quedar incluida dentro de los costos de la urbanización a realizar por parte del desarrollador.

En dichas obras o inversiones, el municipio deberá requerir las contribuciones por mejoras a los propietarios beneficiados, considerando un área de influencia, en infraestructuras y equipamientos atendiendo a la ubicación de los inmuebles dentro de las zonas de beneficio que se señalan, en la Ley de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 81. Cuando uno o más desarrolladores por su cuenta realicen obras de infraestructura, vialidades primarias o secundarias establecidas en los programas de los centros de población, se podrán celebrar convenios de concertación donde se distribuyan los costos de dichas obras de manera equitativa.

ARTÍCULO 82. Cuando las obras de urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los lotes que vayan siendo enajenados deberán contar con todos los servicios previstos en la Licencia de Urbanización, así como lo que se refiere a las áreas de equipamiento y el área verde en el porcentaje correspondiente sobre la superficie que se enajena, incluyendo las obras de liga con la zona ya urbanizada.

ARTICULO 83. Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante el periodo de construcción del desarrollo, quedarán a cargo del desarrollador.

ARTICULO 84. Si el desarrollador estima que no logrará concluir las obras de urbanización en el plazo establecido en la Licencia de Urbanización, podrá solicitar a la Dirección General

prórroga con treinta días de anticipación a su vencimiento, indicando la nueva fecha en el que se concluirán los trabajos comprometidos en la licencia correspondiente.

Recibida la solicitud, la Dirección General resolverá en un plazo no mayor de 5 días hábiles.

ARTÍCULO 85. Para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, el desarrollador deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 86. Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el desarrollador dará aviso a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Alumbrado Público y al Organismo Operador de Agua de Hermosillo.

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

Para la entrega- recepción de las obras de urbanización se levantará el acta correspondiente ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y podrá ser efectuada en su totalidad o parcialmente por etapas o secciones, pudiendo contar con la prestación de los servicios públicos, mediante convenio de concertación que celebren con las Dependencias y Entidades correspondientes encargadas de dichos servicios.

No se otorgarán nuevas licencias ni autorizaciones a quienes tengan licencias vencidas y no hayan entregado las obras.

ARTÍCULO 87. Para efectos de garantizar la calidad de las obras ejecutadas ante el Organismo Operador y el municipio, el desarrollador presentara una garantía ya sea mediante fianza expedida por una Institución autorizada o bien a través de una garantía distinta a la anterior a satisfacción de la Tesorería Municipal por el termino de un año, contado a partir de la fecha de la entrega-recepción de la misma y por un importe igual al cinco por ciento de la suma de los costos de las obras correspondientes.

ARTÍCULO 88. La promoción y publicidad para la comercialización de un desarrollo inmobiliario deberá apegarse a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de autorización y fecha de expedición.

ARTÍCULO 89. Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titularidad de la autorización del desarrollo inmobiliario y propietario del suelo, o cuando éste se constituya a través de un fideicomiso, en la autorización respectiva deberá definirse a la o las personas que

fungirán como solidariamente responsables de las obligaciones impuestas en este reglamento y en la autorización respectiva.

ARTÍCULO 90. En caso de que se construyan obras que además de dar servicio al desarrollo inmobiliario, beneficien a otros predios ubicados sobre el trazo o la zona de influencia de la misma, los propietarios tendrán la obligación de retribuir al desarrollador la parte proporcional del costo de las obras, en función del beneficio recibido.

ARTICULO 91. Los notarios públicos en la protocolización de las escrituras de compraventa derivadas de cualquiera de los tipos de desarrollo inmobiliario, deberán señalar el número de Autorización y de licencia de urbanización correspondiente, constituyéndose dichos documentos como parte integrante de la misma.

TITULO SEXTO AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS

CAPITULO I LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 92. Para el aprovechamiento del suelo urbano, ya sea por la acción de urbanización o edificación, se requerirá de Licencia de uso de suelo previamente a la realización de dichas acciones y tendrá por objeto autorizar de conformidad con los programas de desarrollo urbano de los centros de población, el uso permitido, la densidad de construcción, el coeficiente de ocupación COS, el coeficiente de utilización del suelo CUS, el alineamiento, número oficial y en su caso el CUSMAX.

ARTÍCULO 93. Las Licencias de uso de Suelo serán expedidas por la Dirección General de Desarrollo Urbano y para su obtención se establecen los siguientes requisitos:

- I. Planos de localización y clave catastral
- II. Acreditación de la propiedad; y
- III. Dictamen de impacto regional, en los casos a que se refiere el artículo 86 del presente reglamento.
- IV. Estudios de prevención de riesgo en los casos a que se refiere el artículo 27 del presente reglamento,

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

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

ARTÍCULO 94. Los aprovechamientos de suelo que requieren dictamen de impacto regional por el gobierno del estado, emitido a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, son:

- I. Obras de infraestructura regional, como aeropuertos, centrales generadoras de energía eléctrica, hospitales generales o de especialidades sean públicos o privados, rellenos sanitarios, marinas con vocación turística, puertos de altura de carga y descarga, presas, plantas desaladoras, plantas fotovoltaicas generadoras de energía eléctrica con su línea de transmisión, la construcción de torres o cualquier variedad de estas que conduzcan energía eléctrica, autopistas, carreteras o caminos vecinales intermunicipales;
- II. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de petróleo, gasolina, diesel, combustóleo y gas, que se vayan a ubicar en dos o más municipios o, cuyo depósito de almacenaje sea mayor o igual a 200,000.00 litros.
- III. Afectaciones al suelo para explotaciones mineras;
- IV. Las instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos o materiales peligrosos que presente influencia intermunicipal o que produzca un impacto significativo sobre el ecosistema o el ambiente.

ARTÍCULO 95. La Dirección General de Desarrollo Urbano, deberá asegurarse, previamente, a la expedición de las licencias de uso de suelo y de cualquier acción urbanística o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las disposiciones legales, así como de las establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios urbanos.

ARTICULO 96. La Licencia de Uso de suelo será válida para todo giro o actividad comprendida en la misma categoría de uso de suelo, excepto aquellos que esten expresamente prohibidos, o clasificados como condicionados.

La licencia de uso de suelo emitida para desarrollos inmobiliarios , incluidos los regímenes de condominio, así como para los polígonos de actuación concertada, será válida para cada una de las unidades que integren las acciones de urbanización referidas.

ARTÍCULO 97. Cuando el particular requiera de un cambio de uso de suelo, podrá otorgarse mediante la expedición de la licencia correspondiente previa opinión del Implan, para que no se

contravenga lo establecido en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, las características de superficies y de dimensiones no rebasen la capacidad de las infraestructuras o bien realice las adecuaciones y medidas necesarias para el uso pretendido, procurando la compatibilidad entre usos y densidades para una sana convivencia de sus habitantes, siempre y cuando no afecte las áreas comunes y del espacio público.

En desarrollos inmobiliarios bajo régimen de propiedad en condominio, una unidad condominal podrá cambiar el uso de suelo cuando el 75% de los condóminos otorguen su conformidad.

ARTÍCULO 98. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público, dictaminará la congruencia con los Programas Municipal de Desarrollo Urbano, de los Centros de Población o de los que de estos se deriven, cuando se trate de llevar a cabo cualquier acción de urbanística en el espacio público por parte del sector público o privado.

ARTÍCULO 99. Cuando se pretenda incrementar el coeficiente de utilización del suelo CUS, para llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, podrá aplicarse un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSMAX) en los polígonos o corredores urbanos con potencial de desarrollo o bajo un sistema de transferencia de derechos de desarrollo, que se expresará en la intensidad de construcción máxima permitida y la capacidad de las infraestructuras y servicios existentes.

ARTÍCULO 100. Para la obtención de la licencia de uso de suelo con el CUSMAX a que se refiere el artículo anterior, el particular deberá presentar ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, un estudio de capacidades para potencial de desarrollo, donde se establezcan las medidas y acciones para evitar o mitigar los impactos que puedan generarse a las infraestructuras, al equipamiento urbano y a la imagen urbana, con las aprobaciones de los organismos y entidades correspondientes.

ARTÍCULO 101. Para todas las etapas del procedimiento administrativo, se deberán observar las disposiciones señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

CAPITULO II DICTAMEN DE CONGRUENCIA

ARTÍCULO 102. Para la obtención del Dictamen de congruencia con los programas de Desarrollo Urbano y Atlas de Riesgo el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Título de propiedad del inmueble;
- II. Acreditar la personalidad del representante legal;
- III. Proyecto de integración urbana que deberá contener:

- a. Plano de localización y ubicación en el contexto inmediato con la distancia y ubicación de áreas urbanizada y vías de comunicación existentes de acceso al predio;
 - b. Plano topográfico georeferenciado con el polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción, curvas de nivel a cada metro, con sus infraestructuras existentes;
 - c. Dimensionamiento de lotes, manzanas, manzanas urbanas o supermanzanas;
 - d. Distribución inicial de los usos de suelo, criterios de diseño geométrico de las vialidades precisando secciones, sentidos, trazo y jerarquías, criterios de localización de las cesiones para reservas, equipamiento, áreas verdes, criterios sobre técnicas de infraestructura verde y afectaciones.
- IV. Estudio Hidrológico y drenaje pluvial del sector, cuyo gasto obtenido bajo la consideración de una cuenca urbanizada para un período de retorno de 25 años, acatando las disposiciones que para tal efecto establecen los programas y la normatividad aplicable; y
- V. Estudio de impacto vial, en el caso de desarrollos inmobiliarios industriales.

El plazo para la expedición del dictamen de congruencia, será de 10 días hábiles.

CAPÍTULO III

AUTORIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 103. Para la presentación de la solicitud de obtención de la autorización de los desarrollos inmobiliarios, se deberá acompañar de la siguiente documentación:

- I. Título de propiedad del inmueble;
- I. Acreditar la personalidad del representante legal;
- II. Certificado del Registro Público de la Propiedad, que indique si el predio se encuentra o no, libre de gravamen;
- III. Autorización de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- IV. Licencia de uso de suelo;
- V. Proyecto Ejecutivo de integración urbana;
- VI. Dictamen de Congruencia con los programas de desarrollo urbano;
- VII. Plano de estructura vial incluyendo banquetas, ubicación de rampas y ciclovías;
- VIII. Plano manzanero y de lotificación con dimensiones y superficies de cada lote, la especificación de usos y tabla de áreas;
- IX. Plano de arbolado

- X. Plano que determine etapas del desarrollo, identificando el cuadro de áreas de cada etapa;
- XI. Nomenclatura del desarrollo y sus vialidades;
- XII. Factibilidad de suministro de agua, drenaje y electrificación; y
- XIII. Autorización o concesión de la autoridad competente para la perforación de pozo o aprovechamiento de agua, tratándose de cualquier modalidad de desarrollo inmobiliario fuera de los centros de población.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la autorización del desarrollo inmobiliario será de 15 días hábiles.

ARTÍCULO 104. En la Autorización deberán establecerse los términos y condiciones bajo los cuales se expide, las áreas de cesión para destinos, los derechos y obligaciones del desarrollador, debiendo formar parte de ésta el plano de lotificación. Deberá ordenarse su publicación íntegra, a costa del desarrollador en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición.

La Dirección General de Desarrollo Urbano, deberá remitir en un plazo no mayor de 5 días hábiles al Implan y a Sindicatura del Ayuntamiento la información sobre las autorizaciones expedidas, para su incorporación al Sistema Municipal y Estatal de Información para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 105. La autorización del desarrollo inmobiliario, se considera como título de propiedad de las áreas de cesión para destinos, una vez publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscritas en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente. Para todos los efectos legales, dichas áreas de cesión entrarán de pleno derecho al dominio público municipal y estarán reguladas por lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

Artículo 106. Si por necesidad de una mejor distribución o aprovechamiento en el uso del suelo, el desarrollador requiere de una modificación a la Autorización de Desarrollo Inmobiliario para una relotificación, podrá solicitarla siempre que no se afecten áreas de cesión para destinos de áreas verdes, equipamiento, o vialidades, y se cuente con la autorización de la Comisión Federal de Electricidad y de los organismos operadores del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, respecto a la capacidad de suministro de los servicios.

ARTÍCULO 107. Cuando se hayan autorizado supermanzanas, al momento de requerir ser fraccionadas en manzanas, lotes y vialidades, éstas requerirán de una nueva autorización y licencia de urbanización.

CAPITULO IV LICENCIA DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 108. Una vez obtenidas de parte de las entidades y dependencias correspondientes las aprobaciones de los Proyectos Ejecutivos y Especificaciones Técnicas relativas a las obras de urbanización del desarrollo, el desarrollador podrá tramitar la Licencia de Urbanización, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- I. El proyecto ejecutivo de urbanización que contenga:
 - a) Proyecto geométrico de vialidad con diseños de bases hidráulicas, pavimentos y bases de rodamiento ; diseño de secciones, especificaciones técnicas de banquetas y ciclovías en su caso y rampas para accesibilidad universal y línea táctil; diseño de señalamiento horizontal y vertical y placas de nomenclatura;
 - b) Proyectos de las redes de agua potable, riego e hidrantes, drenaje pluvial, alcantarillado, alumbrado público, electrificación y acometidas eléctricas y obras complementarias;
 - c) Proyecto de instalaciones subterráneas de telefonía, televisión por cable e instalaciones especiales;
 - d) Los proyectos deberán ser aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, Alumbrado Público, Dirección General de Obra Pública y Organismo Operador Municipal de Agua de Hermosillo, con su presupuesto pormenorizado;
- II. Programa de obra, en su totalidad o en etapas y secciones, en el que se establezca el tiempo de ejecución de las mismas;

El plazo para que la Dirección General de Desarrollo Urbano resuelva sobre la licencia de urbanización será de 15 días hábiles.

ARTICULO 109. En caso de que con fecha posterior a la emisión de la Licencia de Urbanización los organismos operadores o dependencias autorizaran modificaciones a los proyectos de ingeniería urbana como son, agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, entre otras, el desarrollador deberá notificarlo a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a más tardar tres días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, a efecto de que se expida la modificación que corresponda a la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 110. Se requerirá autorización de venta emitida por la autoridad municipal, cuando el desarrollador pretenda realizar enajenación de lotes previo al inicio de las obras de urbanización, o bien durante el proceso de las mismas, siempre y cuando otorgue una fianza por el valor total, más un 30% de las obras de urbanización, o por el valor de las obras faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

CAPITULO V AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES Y FUSIONES

ARTÍCULO 111. La subdivisión y fusión de predios requerirá de autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano, siempre y cuando no contravengan las disposiciones establecidas en los programas municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 112. Para la solicitud de autorización se acompañara de la documentación siguiente:

- I.- Acreditar la Propiedad;
- II.- Plano del polígono origen del predio con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas correspondientes;
- III.- Plano de los polígonos de las fracciones resultantes con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas; y
- IV.- Factibilidades de servicio de los organismos prestadores de los servicios públicos.

El plazo para resolver será de cinco días hábiles

Artículo 113. La subdivisión de predios, como acción procederá en los casos siguientes:

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

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

CAPITULO VI AUTORIZACIONES DE BANCOS DE MATERIALES

ARTÍCULO 114. Para la explotación extracción de bancos de materiales para la construcción, se requiere autorización expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Autorización de impacto ambiental emitida por la autoridad estatal;
- II. Título de propiedad, o documento que acredite la relación jurídica con el predio.
- III. Proyecto de explotación
- IV. Programa de Remediación o de Aprovechamiento del suelo posterior a su intervención.

ARTÍCULO 115. La explotación y extracción de bancos de materiales para la construcción, se sujetará a lo siguiente:

- I. Una explotación racional del suelo, que no deberá alterar o dañar los elementos naturales, culturales o históricos del área de influencia, ni la infraestructura existente en su entorno;
- II. Su ubicación deberá contar con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;
- III. Ejecutarse a cielo abierto en ladera y no en forma de túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se explote y sus condiciones de saturación de humedad;
- IV. Dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio o mayor según las características del material. Cuando en el predio o en alguno de sus linderos se encontrará una zona de restricción federal o estatal, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente al derecho de vía; y
- V. Rehabilitar el terreno laborado para su aprovechamiento posterior sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

CAPÍTULO VII

PERMISO PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 116. Se requiere permiso de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para llevar a cabo obras de relleno o disposición de residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, cuya disposición solo podrá realizarse en los sitios que señalen dichas autorizaciones, considerándose infracción grave a quien los vierta en lotes baldíos, cañadas, barrancas, arroyos.

TÍTULO SÉPTIMO
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 117. Es obligación del gobierno municipal la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizarán la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Los mecanismos a que se refiere el presente artículo atenderán a las prioridades que establecen los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 118. La ejecución de obras y acciones de infraestructura urbana y de servicios públicos y su mantenimiento, debe ser autofinanciable y realizar una aplicación efectiva de los instrumentos financieros y fiscales disponibles, tales como impuestos, derechos, contribuciones especiales por mejoras, por incremento del coeficiente de utilización del suelo, transferencias de valor urbanístico entre otros, que resuelvan y aseguren el pago y la recuperación de los costos de construcción y mantenimiento de las infraestructuras y los espacios públicos, a través del adecuado reparto de cargas y beneficios, así como el uso transparente de los impuestos prediales y otros tributos inmobiliarios.

ARTÍCULO 119. El municipio deberá percibir las contribuciones que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles, con base en las acciones urbanísticas que los generen que podrán ser las modificaciones al uso del suelo o su incremento en la intensidad, la incorporación de suelo al desarrollo urbano, la introducción de infraestructuras, la intensificación de las edificaciones entre otros.

ARTÍCULO 120. En la aprobación de los presupuestos de egresos, deberán considerarse las partidas necesarias para la ejecución de las acciones de los programas de desarrollo urbano de los centros de población, constituyendo los fondos financieros para ello.

Sólo se podrá otorgar autorización presupuestal a proyectos y acciones prioritarias establecidas en los programas referidos en el párrafo anterior. Las dependencias y entidades deberán prever en sus procesos de presupuesto, programación y gasto, los recursos correspondientes para atenderlos.

En la elaboración del presupuesto de egresos municipal, deberá considerarse el 10% del total del gasto de inversión anual para ser utilizado por el Implan, en la elaboración y formulación de proyectos ejecutivos, estudios e instrumentos de planeación urbana establecidos en los programas de desarrollo urbano, con excepción de proyectos correspondientes al Organismo Operador de Agua.

CAPÍTULO II FIDEICOMISO DEL SUELO

ARTÍCULO 121. La autoridad municipal a través del Implan deberá constituir un fideicomiso público del suelo para la administración de recursos y bienes aportados por el gobierno municipal y los desarrolladores inmobiliarios, con el fin de instrumentar las concertaciones de suelo destinado a derechos de vía, vialidades e infraestructuras, equipamientos y áreas verdes que se integren; así como para el mejoramiento del entorno donde se autorice el coeficiente de uso de suelo máximo, con el fin de garantizar espacios públicos de calidad y aprovechar el impacto urbano de los desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 122. Las fuentes de financiamiento del fideicomiso público del suelo serán los bienes inmuebles y los recursos recaudados por su venta; rentas y pago de derechos por el uso de bienes de dominio público, cesiones, contribuciones especiales por mejoras, participaciones, recursos por actos de administración; aportaciones por el coeficiente de utilización del suelo máximo ; donaciones y pago por equivalente al porcentaje de las cesiones que corresponden a los desarrolladores inmobiliarios y demás aportaciones que haga el municipio.

ARTÍCULO 123. Las partes del fideicomiso serán como fideicomitente y fideicomisario el municipio de Hermosillo y como fiduciario la institución que determine el Implan.

ARTÍCULO 124. El fideicomiso contará con un comité técnico y como coordinador general el titular del Implan, que será el encargado de la administración del patrimonio del fideicomiso y del cumplimiento de los fines del mismo.

El comité técnico estará integrado por el Implan, Sindicatura, Tesorería, Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, dos representantes de la Cámara Nacional de Vivienda y otros dos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

**TÍTULO OCTAVO
INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO ÚNICO
POLÍGONOS DE ACTUACION CONCERTADA**

ARTÍCULO 125. Los polígonos de actuación concertada se pueden constituir para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que se conformen en predios de propiedad pública y privada o social, con dos o más propietarios e inversionistas, cuyo objetivo es el crecimiento, conservación, mejoramiento o consolidación urbana, definiendo las participaciones de los actores involucrados, los mecanismos de financiamiento y recuperación financiera y la fusión de predios, mediante la celebración de convenios de concertación, procurando una distribución equitativa de costos y beneficios entre los que intervienen en el proyecto.

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

ARTÍCULO 126. La autoridad municipal autorizará la delimitación del polígono de actuación y acordará con el sector social o privado, los términos del convenio de concertación, para la ejecución de los proyectos de desarrollo en los centros de población de su territorio, salvo cuando se trate de proyectos de impacto regional o de interés metropolitano, corresponderá al gobierno del estado resolver sobre su procedencia.

ARTÍCULO 127. Requisitos para la obtención de la Autorización de los polígonos de actuación concertada:

- I. Dictamen de congruencia con los Programa de Desarrollo Urbano y la normatividad aplicable;
- II. Constitución de un fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración; y
- III. Cumplir con los requisitos señalados para un desarrollo inmobiliario.

TÍTULO NOVENO VERIFICACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO I VERIFICACIÓN

Artículo 128. La autoridades municipales encargadas de la aplicación del presente reglamento, llevará a cabo visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el mismo y las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y espacio público que al efecto se emitan, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 129. En todo lo relativo al procedimiento para la realización de visitas de verificación, se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo IX, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

CAPÍTULO II MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 130. Se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad competente fundada y motivadamente para prevenir situaciones de riesgo inminente que puedan causar daño a la seguridad de las personas, al espacio público y en general a los bienes de dominio público del municipio.

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

ARTÍCULO 131. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades son:

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

ARTÍCULO 132. Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

ARTÍCULO 133. Para la ejecución de las medidas de seguridad deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia correspondiente observándose en lo conducente las formalidades establecidas para las verificaciones.

ARTÍCULO 134. Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

TÍTULO DÉCIMO INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSO

CAPÍTULO I INFRACCIONES

ARTÍCULO 135. Son infracciones al presente reglamento:

- I. El aprovechamiento del suelo urbano contraviniendo lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II. No contar con las autorizaciones, permisos y licencias para la realización de las diversas acciones urbanísticas contempladas en este ordenamiento;
- III. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios y licencias de urbanización;
- IV. Modificar la autorización del desarrollo inmobiliario sin la autorización de la autoridad municipal que la emitió;
- V. Fraccionar las áreas reservadas a macro-manzanas, sin la autorización respectiva;
- VI. No dar el aviso a la autoridad municipal de la suspensión o terminación de obras de urbanización en el plazo establecido o prórroga de la vigencia de la licencia;
- VII. No otorgar la fianza para garantizar la buena calidad de las obras entregadas;
- VIII. Llevar a cabo la fusión o subdivisión de predios sin la autorización municipal;
- IX. Ocupar y edificar en zonas de riesgo sin la autorización de la autoridad municipal;
- X. Llevar a cabo la explotación y extracción de bancos de material sin la autorización correspondiente;

- XI. Llevar a cabo obras de relleno y disposición final de residuos de la construcción, sin autorización en los lugares no establecidos por la autoridad para dicho fin;
- XII. Constituir, fraccionar o ampliar la zona ejidal o comunal y su reserva de crecimiento, sin ajustarse a lo dispuesto en Reglamento y en los programas de desarrollo urbano del centro de población;
- XIII. Usar y aprovechar los bienes del dominio público municipal o del espacio público, sin la concesión correspondiente;
- XIV. Utilizar o construir en un predio considerado como reserva y destino en los programas de desarrollo urbano de los centros de población o haya sido sujeto a una declaratoria de destino, representando un obstáculo para el aprovechamiento previsto;
- XV. Realizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización sin la autorización correspondiente y contraviniendo lo establecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo;
- XVI. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;
- XVII. Ejercer los derechos derivados de un permiso, autorización, licencia o concesión posterior a su vencimiento, sin haber obtenido su renovación o prórroga;
- XVIII. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones, permisos, licencias y concesiones a que se refiere este reglamento o efectuar modificaciones o alteraciones a las mismas;
- XIX. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- XX. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones reguladas por este ordenamiento;
- XXI. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa en el plazo señalado o dejar de cumplir las medidas de seguridad ordenadas;
- XXII. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de visitas de verificación;

- XXIII. Llevar a cabo un aprovechamiento de suelo incompatible con los usos predominantes en la zona que altera la imagen urbana y pone en riesgo salud, el medio ambiente y la seguridad de las personas;
- XXIV. No realizar las medidas de mitigación conforme lo establecido y autorizado en el estudio de prevención de riesgo;
- XXV. Instalar casetas de vigilancia y/o de dispositivos de acceso, obstruyendo la continuidad de vialidades o entorpeciendo el flujo vehicular circundante al desarrollo;
- XXVI. Cerrar una vialidad para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de los habitantes de un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario ya existente sin autorización de la autoridad municipal;
- XXVII. Ocupar, edificar o llevar a cabo instalaciones de cualquier naturaleza sobre el espacio público sin la autorización correspondiente;
- XXVIII. Llevar a cabo una acción urbanística que afecte la conectividad o las dimensiones establecidas para una vialidad;
- XXIX. La construcción de muros ciegos o bardas hacia el exterior de un desarrollo sin cumplir con las disposiciones técnicas establecidas en este reglamento y sin la autorización correspondiente;
- XXX. No permitir en caso de alguna contingencia vial, de inundación, percance u otra, por parte de un desarrollo inmobiliario, abrir sus puertas o accesos controlados y las salidas de emergencia para dar afluencia al tránsito vehicular para descongestionar la vialidad a través del desarrollo; e
- XXXI. Mantener inmuebles en visible estado de deterioro o abandono, que provoque riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes;
- XXXII. Incumplir con las demás disposiciones de este reglamento.

CAPÍTULO II SANCIONES

ARTÍCULO 136. Las violaciones a los preceptos de este Reglamento y a las disposiciones que de él emanen, serán sancionadas administrativamente por la Dirección, con una o más de las siguientes sanciones:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa por el equivalente de cuarenta a cien mil unidades de medida y actualización;
- III. Clausura provisional o definitiva, parcial o total, de las instalaciones o construcciones;
- IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total, cuando:
 - a) El infractor no hubiere cumplido en los plazos y condiciones impuestos por la Dirección y/o con las medidas de seguridad ordenadas;
 - b) En casos de reincidencia, cuando las infracciones perturben la tranquilidad o atenten contra la salud e integridad de las personas, o
 - c) Se trate de desobediencia reiterada, en tres o más ocasiones, al cumplimiento de alguna o algunas medidas de seguridad impuestas;
- V. Demolición o retiro parcial o total de las instalaciones o construcciones;
- VI. Decomiso de materiales, equipos e instrumentos directamente relacionados con la infracción;
- VII. Revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones otorgadas;

ARTÍCULO 137. La Dirección fundará y motivará su resolución en las cuales se imponga una sanción administrativa, considerando para su individualización:

- I. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. La gravedad de la infracción;
- IV. El beneficio que hubiese obtenido el infractor;
- V. La reincidencia del infractor, y
- VI. La capacidad económica del infractor.

Artículo 138. Se entenderá por reincidencia, la comisión de una misma infracción en el lapso de un año, contado a partir de la fecha en que haya quedado firme la resolución administrativa que la imponga; y ésta será sancionada con el doble de la multa prevista para el caso concreto.

ARTÍCULO 139. La imposición de las multas a que se refiere el artículo 135, se determinará en la forma siguiente:

- I. Con equivalente de cuarenta a doscientas Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 135, fracciones VIII y XVIII;
- II. Con el equivalente de doscientas uno a mil Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 135, fracciones I, II, III, V, VI, VII, XXV Y XXXI;
- III. Con el equivalente de mil uno a diez mil Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 135, fracciones X, XI, XII, XIII, XV, XIX, XX, XXI, XXIII, XXVI, XXVII y XXVIII; y
- IV. Con el equivalente de diez mil uno a cien mil Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 135, fracciones IV, IX, XIV, XVI, XVII, XXII, XXIV, XXIX y XXX.

ARTÍCULO 140. Cuando proceda como sanción la clausura provisional o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia.

ARTÍCULO 141. La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente, como medida de seguridad o sanción, será ejecutada por el infractor a su costa y dentro del plazo que fije la resolución respectiva.

ARTÍCULO 142. Procederá la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para la realización de las acciones de urbanización cuando:

- I. Se efectúen obras, instalaciones o cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones, que contravengan a las disposiciones en ellas contenidas;
- II. Se cambie el uso del suelo o destino de un terreno por otro distinto al autorizado; y
- III. Se realicen o se lleven a cabo modificaciones al proyecto inicialmente autorizado sin tramitar la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 143. Las sanciones consistentes en multa impuestas por la autoridad competente se harán efectivas por conducto de la tesorería municipal, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos de las leyes fiscales aplicables.

ARTÍCULO 144. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños al espacio público o bienes del dominio público municipal o impactos negativos al desarrollo urbano, estará obligada a reparar los daños causados.

ARTÍCULO 145. El 40 por ciento de los ingresos que el Ayuntamiento obtenga efectivamente de multas por infracciones a este Reglamento, se destinarán a los programas vinculados a la verificación y vigilancia, así como para el otorgamiento de estímulos y recompensas por productividad y cumplimiento del personal verificador, el cual se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El 50 por ciento en los programas vinculados a la verificación y vigilancia, que podrán consistir en infraestructura, equipos y vehículos, y
- b) El 50 por ciento restante, en la proporción que en cada caso determine la Dirección al otorgamiento de estímulos del personal vinculado a los servicios de verificación y vigilancia, por productividad y cumplimiento.

CAPITULO III RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 146. Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación de la presente Ley podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en el Título Tercero, Capítulo XII de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, conforme a las reglas previstas en el mismo; o interponer el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

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

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DENUNCIA CIUDADANA Y RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DENUNCIA CIUDADANA

ARTÍCULO 147. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la autoridad competente todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de este reglamento, sus programas y las normas oficiales mexicanas.

ARTÍCULO 148. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

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

ARTÍCULO 149. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 150. Constituyen faltas administrativas de los servidores públicos municipales, además de las previstas por la Ley Estatal de Responsabilidades, las siguientes:

- I. Realizar actos o emitir autorizaciones, permisos, licencias y concesiones en contra de lo dispuesto en el presente reglamento, en los programas de desarrollo urbano y declaratorias de destino correspondientes;
- II. Admitir a trámite documentos o celebrar contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones aplicables al desarrollo urbano y el espacio público;
- III. La falta de actuación oportuna, ante la evidencia de los hechos que representen violación flagrante de este reglamento;
- IV. Expedir actos de autoridad respecto de las acciones urbanísticas establecidas en este ordenamiento, sin cumplirse con todos los requisitos señalados para ello;
- V. Requerir o condicionar la tramitación de un procedimiento y su resolución, al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en la Ley, este reglamento y normatividad aplicable;

- VI. Incumplir con los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- VII. No observar o acatar las disposiciones legales, reglamentarias y normativas vigentes en materia de desarrollo urbano y el espacio público;
- VIII. Destinar los recursos para el fondo del fideicomiso del suelo para un fin distinto a su objeto;
- IX. Propiciar o permitir la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población;
- X. Autorizar indebidamente un Asentamiento Humano en zonas de riesgo, o en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o en áreas no urbanizables;
- XI. Modificar, enajenar o autorizar por parte de los servidores públicos, el destino o llevar a cabo actos de administración y disposición de áreas verdes y de equipamiento urbano, salvo que dejen de ser útiles para fines de servicio público;
- XII. Destinar a un fin distinto los recursos para el fondo del fideicomiso del suelo; y
- XIII. No requerir para el otorgamiento de las licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, el estudio de prevención de riesgo y la realización de las medidas de mitigación.

ARTÍCULO 151. Los funcionarios públicos responsables de las faltas administrativas señaladas en el artículo anterior, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley Estatal de Responsabilidades.

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

ARTÍCULO 152. No surtirán efectos los actos, convenios, contratos que contravengan lo establecido en las disposiciones y en los programas a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO 153. Estarán afectados de nulidad los actos, convenios y contratos cuando:

- I. Contravengan las disposiciones de los programas de Desarrollo Urbano, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan; y
- II. Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y en el Instituto Catastral y Registral que no contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda;

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

ARTÍCULO 154. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

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

ARTÍCULO 155. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones que contravengan lo establecido en los programas a que se refiere esta Ley.

ARTÍCULO 156. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o en el catastro municipal, que no se ajusten a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables de la materia.

ARTÍCULO 157. Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en la zona respectiva.

ARTÍCULO 158. Las inscripciones del registro público de la propiedad, así como las cédulas catastrales deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación,

limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO PROCURACIÓN MUNICIPAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO ÚNICO PROCURADURÍA MUNICIPAL URBANA Y DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 159. Se crea la Procuraduría Municipal Urbano y del Espacio Público, como órgano desconcentrado de Sindicatura del Ayuntamiento de Hermosillo como ente especializado para vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano y del espacio público, así como aplicar las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 160. La procuraduría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. La procuración y defensa del espacio público ;
- II. Programar, ordenar y realizar visitas de verificación, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y espacio público;
- III. Verificar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de los centros de población del municipio;
- IV. Verificar la ubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo;
- V. Verificar la conservación y preservación de los bienes inmuebles Patrimonio Cultural del Municipio;
- VI. Salvaguardar los intereses de la población y brindar asesoría en asuntos de protección del espacio público;
- VII. Investigar las denuncias que se presenten ante la Procuraduría;
- VIII. Solicitar informes u opiniones, estudios, dictámenes o peritajes a instituciones académicas, centros de investigación, dependencias de la administración pública en la tramitación de los procedimientos administrativos;
- IX. Emitir las resoluciones derivadas de los procedimientos administrativos en el ámbito de su competencia;
- X. Determinar e imponer las medidas correctivas y de seguridad, así como la aplicación de sanciones por infracciones administrativas proveyendo lo necesario para su ejecución;
- XI. Requerir a las autoridades competentes de la Administración Pública Municipal, la revocación o suspensión de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones, cuando se haya impuesto como sanción;

- XII. Promover y procurar, la conciliación de intereses entre particulares y en sus relaciones con las autoridades, en asuntos competencia de la Procuraduría;
- XIII. Denunciar los actos, hechos u omisiones que impliquen la probable comisión de delitos, que atenten contra el patrimonio municipal y el espacio público;
- XIV. Remitir a las autoridades competentes, las quejas que se le presenten por irregularidades en que incurran servidores públicos por hechos u omisión en la aplicación de disposiciones en materia de desarrollo urbano y espacio público;
- XV. Substanciar y resolver los recursos administrativos;
- XVI. Iniciar, en el ámbito de sus atribuciones, las acciones que procedan ante los órganos jurisdiccionales y las autoridades competentes, cuando conozca de actos, hechos u omisiones que puedan constituir violaciones a las normas administrativas o penales;
- XVII. Resolver, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, las solicitudes de reparación del daño y conmutación de multas;
- XVIII. Solicitar los dictámenes técnicos e informes de autoridad para substanciar las acciones y procedimientos civiles, penales y administrativos para la recuperación del espacio público;
- XIX. Participar en la creación y vigilancia de las Áreas Naturales Protegidas Municipales;
- XX. Participar en la vigilancia y cumplimiento de los convenios para la administración y custodia de las zonas federales; y
- XXI. Las demás que le señalen las leyes, reglamentos u otros ordenamientos jurídicos.

La Procuraduría ejercerá las anteriores atribuciones sin perjuicio de las que el artículo 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa otorgue a la Sindicatura Municipal.

ARTÍCULO 161. La Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, estará a cargo de un Procurador, que será nombrado y removido por el Presidente Municipal, debiendo recaer el nombramiento en la persona que cumpla con los requisitos para el ejercicio de la función encomendada, y que tenga conocimiento y experiencia jurídica en materia de desarrollo urbano y del espacio público.

ARTÍCULO 162. El Procurador, además de lo establecido en el artículo 83 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Programar, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar el funcionamiento y desempeño de las unidades administrativas a su cargo, así como establecer mecanismos de integración e interrelación que propicien el óptimo desarrollo de sus funciones;
- II. Administrar, recopilar, sistematizar y, en su caso, publicar la información derivada del ejercicio de sus atribuciones;

- III. Coordinar y concertar la ejecución de instrumentos económicos y financieros que coadyuven al cumplimiento de los objetivos de la política de suelo, en el ámbito de su competencia;
- IV. Establecer los lineamientos administrativos y proponer las políticas, programas y proyectos de orden técnico en el ámbito de su competencia;
- V. Acordar y suscribir los actos jurídicos, convenios y contratos y demás documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones;
- VI. Aplicar las políticas y disposiciones emitidas en materia de transparencia y acceso a la información;
- VII. Implementar y ejecutar, en el ámbito de su competencia, criterios, sistemas y procedimientos de carácter técnico y de investigación, dirigidos a la detección de irregularidades para a la obtención de elementos probatorios sobre posibles infracciones a la normatividad de la materia;
- VIII. Elaborar el programa-presupuesto anual de la procuraduría, ejercerlo y supervisar el correcto ejercicio y operación del gasto;
- IX. Elaborar los manuales de organización y de procedimientos;
- X. Proponer al Síndico del Ayuntamiento, el nombramiento o remoción de los de servidores públicos de confianza de la Unidad Administrativa;
- XI. Representar al Ayuntamiento en los congresos, seminarios, foros y otros eventos;
- XII. Representar legalmente al órgano desconcentrado, en toda clase de juicios en que sea parte, e intervenir en los arbitrajes y reclamaciones de carácter jurídico que puedan afectar sus intereses; formular y presentar denuncias o querellas ante el Ministerio Público competente, de los hechos delictuosos por los que se afecte al órgano desconcentrado; otorgar el perdón legal; denunciar o querellarse ante el Ministerio Público de los hechos que puedan constituir delitos de los servidores públicos en el desempeño de sus funciones, allegándose los elementos probatorios del caso y dando la intervención que corresponda al Órgano de Control y Evaluación Gubernamental;
- XIII. Suscribir oficios, escritos y todas aquellas promociones que exija el trámite procesal de los juicios, incluyendo el de amparo o de cualquiera otra controversia, así como desahogar los trámites y asistir a las audiencias y diligencias convocadas por los órganos jurisdiccionales, pudiendo designar para tal efecto y mediante oficio, al personal a su cargo para ser auxiliado en el ejercicio de sus facultades;
- XIV. Expedir certificaciones de los documentos que obren en los archivos de la unidad administrativa a su cargo; y
- XV. Las demás que se le confieran en las disposiciones legales o le señale el Síndico del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 163. Corresponderá a Sindicatura Municipal, establecer las políticas y estrategias de coordinación y operación de la Procuraduría; autorizar los programas y el presupuesto anual; el nombramiento o remoción de los servidores públicos de confianza y los proyectos de manuales de organización y procedimientos de la misma.

ARTÍCULO 164. Para lograr un mejor resultado en las políticas y programas que se instrumenten para la procuración y defensa del espacio público y el desarrollo urbano, la Sindicatura Municipal programará en el Presupuesto de Egresos de la Dependencia, los recursos financieros, humanos y materiales suficientes para el eficaz desempeño de las atribuciones de la Procuraduría.

ARTÍCULO 165. Para el ejercicio de sus atribuciones, la Procuraduría, contará con las siguientes unidades administrativas:

- I. Procurador;
- II. Subprocuraduría Jurídica;
- III. Subprocuraduría Técnica;
- IV. Subprocuraduría de Verificación y Vigilancia; y
- V. Oficiales Municipales Verificadores.

ARTÍCULO 166. Las subprocuradurías tendrán las funciones que les delegue el Procurador y las atribuciones que se establezcan en los manuales de organización y de procedimientos.

Los verificadores municipales tendrán las facultades de verificación y vigilancia y determinar e imponer las medidas de seguridad de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

SEGUNDO. Hasta en tanto se constituya administrativamente la Procuraduría Municipal Urbana y del Espacio Público, las atribuciones establecidas a sindicatura del ayuntamiento y a la Dirección General de Desarrollo Urbano, en los artículo 5 fracciones III, IV y VI y 6 fracciones VII y VIII, serán ejercidas por dichas dependencias.

TERCERO. Una vez publicado el presente reglamento, procédase a llevar a cabo las reformas respectivas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo.

CUARTO. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales existentes que cuenten con casetas o controles de acceso sin autorización, cuentan con un plazo de doce meses para solicitar su regularización ante la Dirección General de Desarrollo Urbano.

QUINTO. El fideicomiso del suelo a que se refiere el presente ordenamiento, deberá de constituirse en un plazo no mayor de seis meses por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público.

SEXTO. Las solicitudes de autorizaciones, permisos, licencias y concesiones de las acciones urbanísticas contempladas en este reglamento y presentadas con anterioridad a su entrada en vigor podrán, a elección de los interesados, seguir su trámite y resolverse de conformidad con las disposiciones legales vigentes al momento de su presentación, o bien conforme lo previsto en el presente ordenamiento.