



CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES 2021-2024

Acta No. 16/2023

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO. – Buenas tardes miembros de este Honorable Cabildo de San Francisco de los Romo, bienvenidos sean todos Ustedes. De conformidad con los Artículos 21 Fracción I y 28 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Aguascalientes y a efecto de iniciar los trabajos de la Cuarta Sesión Extraordinaria del mes de Abril, a la cual fuimos convocados en términos de Ley, solicito a la Lic. María Edith Rosales Luna Secretaria del H. Ayuntamiento y Directora General de Gobierno, se sirva pasar lista de asistencia, para que verifique e informe a esta Presidencia, si se encuentra cubierto el Quórum de Ley.

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Con su permiso procedo a realizar el pase de lista.

NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE	FALTA JUSTIFICADA
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		
Lic. Ivonne Martínez de la Cruz	X		
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U. Ismael Lara Medina	X		

Tengo a bien informarle Señora Presidenta, que están presentes 8 Regidores, el Síndico Municipal y Usted, por lo que con fundamento en el Artículo 27 del Código Municipal de San Francisco de los Romo vigente, existe el Quórum legal requerido para la celebración de la presente Sesión.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Certificado el Quórum de ley que establece el Artículo 27 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., siendo las trece horas con once minutos del día diecisiete de Abril del año dos mil veintitrés, declaro formalmente instalados los trabajos de la Cuarta Sesión Extraordinaria de Cabildo del mes de Abril y válidos los acuerdos que en ella se tomen.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)



Habiendo agotado los dos primeros puntos de la presente Sesión, a continuación, someto ante la recta consideración de los miembros de este H. Cabildo, el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Pase de lista y verificación del quórum legal del Ayuntamiento.
- II. Declaración de apertura de la Sesión.
- III. Aprobación en su caso, del Orden del Día.
- IV. Lectura y aprobación, en su caso, de las Actas de la Sesiones Anteriores, celebradas el 14 de Abril de 2023.
- V. Análisis y aprobación, en su caso, de Reformas y Adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo.
- VI. Análisis, y aprobación, en su caso, de las Reformas y adiciones a la Ley de Ingresos del Municipio Ejercicio Fiscal 2023.
- VII. Análisis y aprobación, en su caso, del Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VIII. Clausura de la Sesión.

Compañeros Regidores y Síndico, en votación económica, sírvanse manifestar si aprueban los puntos del Orden del Día.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		
Lic. Ivonne Martínez de la Cruz	X		
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U. Ismael Lara Medina	X		

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta, le informo que el Orden del Día que se nos ha dado a conocer, ha sido aprobado **por unanimidad** de los presentes.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Continuamos con el punto IV del Orden del Día.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark on the right side of the page.]



Lectura y aprobación, en su caso, de las Actas de las Sesiones Anteriores.

LIC. JAQUELINE SANTOS MARÍN.- Solicito la omisión de la lectura de las Actas de las Sesiones celebradas el día 14 de Abril de 2023.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Quienes estén por la propuesta que hace la Regidora Jaqueline Santos Marín, sírvanse manifestarlo de manera económica.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		
Lic. Ivonne Martínez de la Cruz	X		
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U Ismael Lara Medina	X		

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta le informo que, según el resultado de la votación, se aprueba **por unanimidad** de los presentes la dispensa de la lectura de las actas de las sesiones anteriores.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Una vez que se ha aprobado la dispensa de la lectura del acta, someto a su consideración el contenido de la misma en lo general y en lo particular. Para lo cual, solicito manifiesten en forma económica su aprobación.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Benny' and various scribbles.]



Lic. Ivonne Martínez de la Cruz	X		
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U Ismael Lara Medina	X		

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta le informo que el contenido del Acta de la sesión anterior, en lo particular y en lo general, es aprobado **por unanimidad** de los presentes.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Continuamos con el punto V del Orden del Día. Análisis y aprobación, en su caso, de Reformas y Adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo.

Para lo cual, cedo el uso de la voz a la Arq. Ma. del Rosario Tapia Macías, Directora de Desarrollo Urbano.

ARQ. MA. DEL ROSARIO TAPIA MACÍAS.- Buenas tardes.

En referencia a la **modificación del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags, el Reglamento Interno del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Reforma y Adición a la Ley de Ingresos para el Municipio para el Ejercicio Fiscal del 2023**, le informo lo siguiente:

El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., constituye un ordenamiento jurídico que compila diversas disposiciones jurídicas aprobadas por el Cabildo, con rango reglamentario, conforme a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; y 36 fracción I de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

Al tener el CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., el carácter reglamentario, por haberse aprobado por el Cabildo del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., sus diversas disposiciones necesaria y obligatoriamente deben apegarse a lo dispuesto por la Constitución Federal, la Constitución del Estado, la Ley Municipal del Estado y en materia de desarrollo urbano, al CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 20 de diciembre del año 2022 y entró en vigor al día siguiente, según lo dispone su artículo primero transitorio.

El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., fue publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 12 de febrero del año 2007, es decir, hace más 16 años.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.]



Posteriormente a la entrada en vigor del CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMOS, AGS., se aprobaron y publicaron leyes en materia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que inciden en las funciones de los Municipios, ya que la mayor parte de esas disposiciones les corresponde aplicarlas a los Municipios y que son las siguientes:

A.- El Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, publicado el 7 de octubre del año 2013, el cual reguló los temas inherentes al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, estableciendo la concurrencia y competencia de las autoridades estatales y municipales.

B.- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016.

Ley que establece la competencia de la Federación, de los Estados y los Municipios, en la referida materia.

C.- El Código Urbano para el Estado, publicado el 20 de diciembre del año 2022, mismo que vino a abrogar el citado Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, señalado en el inciso A., anterior.

El señalado CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, entre otros objetivos tiene fijar las normas para ordenar el uso del suelo del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como establecer la concurrencia del Estado y sus Municipios para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos urbanos y rurales.

La presente Administración Municipal en el PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2021- 2024, dentro de sus estrategias y líneas de acción planteó como uno de sus ejes rectores de gobierno, el EJE NÚMERO 4, el cual fue titulado como SAN FRANCISCO MODERNO Y TRANSPARENTE. Esta administración buscará fomentar una cultura de la transparencia entre sus ciudadanos, para lograr una mejor sociedad, más informada, más exigente y más participativa, consiguiendo así un verdadero gobierno abierto, mediante la operación administrativa adecuada, planeada, vigilada y transparente, utilizando un conjunto de acciones que permitan contar con un control de los recursos físicos-financieros, buscando ser un Municipio vanguardista y referente en el Estado al destacar por el adecuado desempeño institucional.

Para ello era necesario analizar todos los procesos de atención al público a efecto de mejorarlos y en su caso simplificarlos, con el propósito de responder a la necesidad de reducir los tiempos en trámites y servicios, para solucionar las exigencias de los ciudadanos.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a signature that appears to be 'Benny' and several other illegible marks.]



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2021 • 2024

Los objetivos, estrategias y líneas de acción anteriormente mencionadas repercuten directamente con el EJE NÚMERO 5, el cual fue titulado como SAN FRANCISCO METROPOLITANO Y ORDENADO cuyo objetivo es mejorar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y la regularización de los centros de población y vivienda, mediante un sistema de planeación urbana moderna, actualizada y eficiente.

Bajo esa consideración es necesario realizar reformas y adiciones en el ámbito del Desarrollo Urbano, para ejercer las nuevas facultades Municipales.

En ese tenor el CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contiene disposiciones novedosas y que otorgan mayores facultades a los MUNICIPIOS del Estado de Aguascalientes, entre las que destacan las siguientes:

A.- Amplía las atribuciones para autorizar la subdivisión de predios, sin requerirse el Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística, el cual fue eliminado, al abrogarse el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado.

B.- La SEPLADE y los Municipios deberán integrar y operar un Expediente Digital Único, para la autorización de los fraccionamientos y condominios y el control de las obligaciones correspondientes.

C.- Faculta a los Municipios para autorizar los condominios con una superficie de terreno de hasta 2 hectáreas o 100 casas, departamentos, locales o unidades.

D.- Permite la autorización de los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, con una superficie de hasta 2 hectáreas.

E.- La supervisión de las obras de urbanización la harán exclusivamente los Municipios, por conducto de las Unidades Externas de Supervisión. También le compete únicamente a los Municipios dictaminar las obras de urbanización.

F.- Les corresponderá emitir la autorización de inicio de obras de urbanización y de venta de lotes y predios, respecto de los desarrollos autorizados de su parte.

G.- Las áreas de donación municipales, se pueden sustituir hasta un 70% de su superficie por obras de impacto social.



H.- El nuevo Código establece disposiciones muy generales para la edificación de inmuebles y la expedición de licencias de construcción, circunstancia por la que los Municipios deberán reglamentar esos temas.

El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., en su LIBRO OCTAVO, contiene las diversas disposiciones en materia de DESARROLLO URBANO, las cuales no han sido modificadas desde que se publicó ese Código, circunstancia por la que no son acordes a lo estipulado en su momento por el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (ya abrogado por el Código Urbano), por la LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (de noviembre del 2016), y el nuevo CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO.

El CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, en su ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, dispone que las autoridades correspondientes, en las que se incluyen las Municipales, dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor de ese Código, deberán emitir la normatividad necesaria para el cumplimiento del mismo. Plazo que vence el día 20 de abril del 2023.

Ante esa disposición transitoria y la potestad para ejercer legalmente nuevas e importantes funciones en el ámbito del desarrollo urbano, es indispensable formular y aprobar reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., cuyo contenido fundamental sería el siguiente:

A.- Realizar una adición al artículo 99 fracción XII, a fin de adecuar la estructura de la Dirección de Desarrollo Urbano, acorde a sus nuevas atribuciones.

Agregar aproximadamente 18 fracciones el artículo 114, relativo a las funciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, conforme a lo previsto en el artículo 21 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO.

B.- Los artículos 30 al 36 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contemplan los CONSEJOS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, los cuales son ÓRGANOS AUXILIARES de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, presididos por el Presidente o Presidenta Municipal, con un Secretario Técnico, que será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y en el que participan además diversas dependencias y entidades Federales, Estatales y Municipales.

El artículo 35 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, establece que el Presidente de ese Consejo, deberá expedir el REGLAMENTO INTERIOR del mismo, a fin de señalar la organización y funcionamiento interno de ese Consejo.



Ante ello deberá contemplarse de manera independiente al CÓDIGO MUNICIPAL el REGLAMENTO INTERIOR del CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, para regular su integración y funcionamiento interno.

C.- En lo que corresponde al Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbano, se deberá prever lo siguiente:

Establecer las condiciones generales para la formulación, modificación o actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, básicos y derivados; los cuales se deberán apegar a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado y las normas oficiales que en su caso emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Federal.

Indicar cuales son los Programas Municipales básicos y derivados de Desarrollo Urbano.

Establecer con precisión el procedimiento para la formalización jurídica de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, a fin de garantizar su aplicabilidad y obligatoriedad.

D.- Ampliar y actualizar la reglamentación para prever los requisitos, condiciones y procedimiento para que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emita las autorizaciones de Constancia e Informe Municipal de Compatibilidad Urbanística, Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones, contemplado, entre otras disposiciones:

El procedimiento y requisitos para la solicitud de opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para los efectos de expedir las subdivisiones de predios urbanos previstas en el artículo 565 del Código Urbano del Estado o aquellas que se requieran para generar macrolotes que posteriormente serán objeto de una autorización para su urbanización y venta individualizada, según lo prevé el artículo 566 del mismo Código Urbano.

El procedimiento y requisitos para la solicitud de opinión a la misma Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para el fin de emitir autorizaciones de relotificaciones de lotes.

Establecer el procedimiento y requisitos para pedir a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para en su caso expedir las licencias de construcción contempladas en los supuestos del artículo 187 del Código Urbano para el Estado.

E.- Condiciones y requisitos para emitir las autorizaciones para la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio de competencia municipal; el calendario y programa de obra; y la autorización de inicio de obras de urbanización y venta de predios.

Ramiro

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



En ese sentido es importante mencionar lo que dispone textualmente el artículo 21 fracciones XXVII, XXIX, XXX, XXXI del Código Urbano para el Estado.

“ARTÍCULO 21.- Corresponde a los Municipios en el ámbito de sus jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

“XXVII.- Autorizar la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, previa opinión de la SEPLADE;

“XXIX.- Autorizar el calendario o programa de obras de urbanización y en su caso de infraestructura y equipamiento sustituido por áreas de donación municipal, respecto de los proyectos autorizados de su parte, determinando la temporalidad para su ejecución, de acuerdo a la superficie y las implicaciones del proyecto correspondiente;

“XXX.- Autorizar el inicio de las obras de urbanización de los condominios y subdivisiones autorizados de su parte;

“XXXI.- Autorizar la venta de predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, respecto de los condominios autorizados por él mismo.

Para efecto de establecer las disposiciones reglamentarias inherentes a los Condominios, se debe tomar en cuenta que la Constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio, se puede autorizar respecto de predios baldíos y sin obras de construcción; en inmuebles que se encuentren en proceso de edificación y/o urbanización; o en su caso en edificaciones terminadas y urbanizadas, según lo dispone el artículo 459 del Código Urbano para el Estado; circunstancia por la que es importante reglamentar los procedimientos y requisitos para que el Municipio ejerza esas importantes atribuciones, las cuales generaran inversión, fuentes de trabajo y desarrollo para el Municipio.

F.- Condiciones y requisitos para expedir las autorizaciones para los desarrollos inmobiliarios especiales, de competencia municipal, así como de inicio de obras y renta de predios, según lo establece el artículo 21 fracción XXVIII del citado Código Urbano.

G.- Seguimiento a los derechos y obligaciones de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, tales como emisión de opinión; determinación de áreas de donación y destino de las mismas; sustitución de áreas de donación; autorización de publicidad, etc.

[Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom of the page.]



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO
DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO
2021 • 2024

En ese orden de ideas es de referir que el Municipio respecto de los fraccionamientos y condominios (autorizados por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda), debe ejercer sus facultades a efecto de emitir su opinión para que en su caso se autoricen esos desarrollos inmobiliarios; determinando la superficie y ubicación de las áreas de donación que le corresponden, las obligaciones fiscales a cargo de los fraccionadores y promotores, determinar el monto y tipo de garantía que deberá otorgarse a su favor; y como ya se indicó realizar la supervisión de las obras de urbanización y dictaminarlas para su municipalización.

Un tema muy importante para el Municipio, es la sustitución de parte de las áreas de donación por la dotación de equipamiento e infraestructura urbana, previstas en el artículo 334 del Código Urbano para el Estado, a través del cual se permite que hasta un 70% de la donación municipal sea permutada por obras de impacto social significativo, las cuales fueron definidas por el artículo 4° fracción LXVI: "OBRAS DE IMPACTO SOCIAL SIGNIFICATIVO: obras de urbanización, equipamiento e infraestructura realizada o proyectada a ejecutar, la cual podrá a aquellas que representan un beneficio social significativo como lo pueden ser la rehabilitación de pavimentación del arroyo de vías, puentes, pasos a desnivel, rescate de camellones, parques, puentes peatonales, alumbrado público y todas aquellas obras de urbanización que representen un beneficio social de alta impacto".

H.- Un aspecto a destacar, es el que el Código Urbano para el Estado, en su artículo 21 fracción XL, otorga a los Municipios la facultad exclusiva para realizar la SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, de los fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales, por conducto de las UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN, siendo por eso indispensable reglamentar los procedimientos para la ASIGNACIÓN y CONTROL de esas Unidades, contemplando lo siguiente:

Disposiciones generales.

Del Registro, Asignación y Control de las Unidades Externas de Supervisión, contemplando su certificación en términos de la Ley Federal de Metrología y Normalización.

Las obligaciones de las Unidades Externas de Supervisión.

Los requisitos para el Registro de las Unidades Externas de Supervisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

La clasificación de las Unidades Externas de Supervisión, atendiendo a su capacidad.

Del sistema informático y sus características que se deberá crear para la debida asignación y control de las Unidades Externas de Supervisión.

Las condiciones para la contratación de las Unidades Externas de Supervisión, por parte de la Dirección de Administración y Finanzas y la Dirección de Desarrollo Urbano.

Del procedimiento y requisitos para el pago a las Unidades Externas de Supervisión.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right and bottom.]



De la coordinación que deberán tener las Unidades Externas de Supervisión con el Perito Responsable de Obra.

Fijar las bases para generar un Convenio con el Estado y los Municipios de la Zona Conurbada para hacer eficiente la supervisión de las obras de urbanización, a través de las Unidades Externas de Supervisión.

I.- Regular lo inherente a la emisión del dictamen técnico jurídico de conclusión de obras de urbanización, para la municipalización de fraccionamientos y subdivisiones o la entrega de obras y servicios a los condóminos, tratándose de condominios.

En ese mismo sentido, es de señalar que tanto el Código Urbano para el Estado publicado el 29 de mayo de 1994 y el Código de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del 7 de octubre del 2013, ambos abrogados, disponían que la supervisión de las obras de urbanización, la realizarían conjuntamente el Estado y el Municipio. El nuevo Código Urbano para el Estado, como ya se mencionó dispone que la supervisión de las obras de urbanización, la realizarán EXCLUSIVAMENTE los Municipios por conducto de las Unidades Externas de Supervisión que contraten para ese fin.

Derivado de lo anterior, ahora únicamente los Municipios expedirán el Dictamen Técnico Jurídico de conclusión de las obras de urbanización, sin la intervención de la autoridad urbana estatal, motivo por el que es necesario reglamentar la emisión de ese Dictamen, dada su notoria importancia, ya que es el que justifica la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión o en su caso la entrega de las obras de urbanización a los condóminos.

J.- EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contempla el permiso para que los Municipios autoricen las denominadas URBANIZACIONES CERRADAS, mismas que de acuerdo con la fracción XCVI del artículo 4° son: "El permiso que otorga el Municipio a una organización vecinal, para instalar casetas o mobiliario urbano en algunas vías públicas de un fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector de un centro de población, para mejorar la seguridad pública, sin que se pueda impedir el libre tránsito de personas o vehículos, sino únicamente controlar el acceso o salida de los mismos".

Bajo esa consideración, se debe reglamentar los siguientes puntos:

Disposiciones generales.

Requisitos para la expedición de los permisos de urbanizaciones cerradas.

Condiciones de los permisos.

Los derechos y obligaciones de los colonos.

Procedimiento de consulta a los colonos, para la aprobación de una urbanización cerrada.

De la revocación de los permisos.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' at the top, a stylized 'M' in the middle, and several other signatures at the bottom.]



K.- También se hace necesario, contemplar y reglamentar los temas inherentes a la regularización de los asentamientos humanos irregulares; lo cual se contempla con un decreto que deberá expedir el Cabildo, a fin de propiciar y facilitar esa regularización.

L.- Otro aspecto novedoso del Código Urbano para el Estado, es lo relativo al Expediente Digital Único, que se contempla con un valioso instrumento para los tramites, integración de documentación e información, y el seguimiento de derechos y obligaciones de los fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales.

El artículo 21 fracción XLVIII del Código Urbano para el Estado, dispone que al Municipio, por conducto de su Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, le corresponde coordinarse con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para implementar, integrar y operar en el ámbito de su competencia el EXPEDIENTE DIGITAL ÚNICO, para la tramitación, autorización y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios.

Para cumplir con esa obligación, es necesario reglamentar y establecer las bases para crear el EXPEDIENTE DIGITAL ÚNICO, a efecto de celebrar un Convenio de Coordinación con la citada Secretaría y cuando menos con los Municipios de la Zona Conurbada para implementar dicho Expediente, el cual agilizará los trámites del desarrollo urbano, evitará duplicar la documentación, la pérdida de la misma, un mayor y mejor control de las obligaciones de los fraccionadores y promotores, reducción de tiempo de respuesta y fortaleciendo la transparencia del servicio público, así como la inversión privada.

M.- Establecer la certificación de los ASESORES INMOBILIARIOS, también previstos en el Código Urbano para el Estado, en su artículo 4° fracción IX, que dice: "ASESOR INMOBILIARIO.- persona designada por un fraccionador o promotor en términos de ley, para realizar proyectos, trámites, procedimientos, recibir notificaciones y documentos en el ámbito del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano".

En ese tenor, es de mencionar que el artículo 21 del Código Urbano para el Estado que contiene las atribuciones de los Municipios, en su fracción XLIX establece lo siguiente: "En coordinación con la SEPLADE, implementar y actualizar una certificación para los asesores inmobiliarios, a fin de propiciar y facilitar que los fraccionadores o promotores, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales".

Sin duda con profesionistas capacitados en el ámbito del desarrollo urbano, permitirá agilizar los procedimientos de autorización, control, ejecución y evaluación respectivos, motivo por el que se

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and several illegible signatures.]



requiere establecer las bases reglamentarias para generar una certificación para esos asesores inmobiliarios, que coadyuvarían con las autoridades municipales, para ejercer adecuada y óptimamente sus funciones y atribuciones.

N.- Adicionalmente a las reformas y adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., también es necesario reformar y adicionar la LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO para el ejercicio fiscal del 2023, con el fin de contemplar el cobro de derechos por la autorización de los condominios ya indicados, actualizar las tarifas por la supervisión de las obras de urbanización, entre otros conceptos.

El Municipio considerando las nuevas disposiciones del Código Urbano para el Estado, particularmente sus atribuciones y facultades contenidas en el artículo 21 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, y lo establecido en el PUNTO NÚMERO II del presente documento, así como dispuesto en el ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, requiere un documento que realice las reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES, para presentarlo a la consideración de su Cabildo, a efecto de que en caso de aprobarse se cuente con las disposiciones jurídicas actualizadas y aplicables, a fin de realizar el ordenamiento del territorio y contar con un desarrollo urbano que propicie la calidad de vida de la población. Reiterando que el plazo vence el día 20 de abril del 2023.

Luego entonces, con esa iniciativa, el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., contará con el instrumento legal reglamentario para ejercer adecuada y oportunamente sus funciones, en beneficio de la población municipal, propiciando la equidad y fortaleciendo las acciones para elevar la calidad de vida.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Si no hay otro comentario, sírvanse manifestar de manera nominal, su aprobación, para lo cual instruyó a la Lic. María Edith Rosales Luna, haga lo conducente y nos dé cuenta del resultado.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M', 'JRS', and several other marks.]



Lic. Ivonne Martínez de la Cruz		X	
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U. Ismael Lara Medina	X		

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- En el mismo Código Urbano del Estado en su Artículo 297 fracción II, establece que para el porcentaje de donación, no podrá ser menor al 12% del proyecto. Sin embargo, en su Artículo 334 del mismo Código contempla que dicho porcentaje se podrá sustituir hasta en un 70% por la donación de equipamiento urbano o en infraestructura, donde el Municipio determine o el promotor y/o desarrollador proponga según la fracción II; recayendo en el titular de Desarrollo urbano dicha responsabilidad según la fracción VI de este mismo Artículo.

Lo anteriormente mencionado es prácticamente lo que sustenta la reforma y/o adiciones del Código Municipal en su Artículo 114 fracciones 32 y 33.

Situación que provoca dejar totalmente de lado las problemáticas en el corto, mediano y largo plazo de los servicios públicos básicos en la población del desarrollo. Generando una limitante en la participación ciudadana y su derecho a espacios públicos dignos.

Por lo tanto mi voto es en contra.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Regidora, discúlpame, me podrías explicar bien eso que estás leyendo, porque no me quedó claro.

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- Sí, hace ratito yo lo mencioné el Código Urbano del Estado maneja que solamente se va a solicitar al desarrollador el 12% en terreno, pero la Dirección o la Secretaría en este caso la Dirección del Municipio puede optar por no pedirle ese 12% y que sea en donación en especie o una obra pública, como lo dijo el Licenciado puede ser donde se va desarrollar o puede ser en otro lugar. Es ahí en donde yo no estoy de acuerdo.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Eso es a criterio del Cabildo si lo aplicas o no lo aplicas.

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- Ahorita lo acaba de decir la Directora, solamente si es en dinero; si es en especie o si es en obra no.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Sí, queda claro que lo puedes hacer con dinero o con obra o con donación de terreno para servicios del mismo Fraccionamiento eso se aplica de acuerdo al criterio, pero no se toma una decisión arbitraria, sino que son situaciones diferentes, a un fraccionador no le vas a dejar de pedir lo que corresponde

Y si ustedes, si se decidiera que yo creo que sería muy raro que se decidiera que no donara, porque igual le quitan la oportunidad, si es un fraccionamiento le quitan la oportunidad de que tenga áreas de esparcimiento, o inclusive para escuelas, pero eso es a criterio del mismo Cabildo.

[Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom of the page.]



LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- Por eso lo pregunté, dónde entra Cabildo? y la Directora lo dijo, solamente cuando es en efectivo, ahí entra el Cabildo. Lo dijo ahorita.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Creo que, bueno está bien que lo expliques de esa manera, pero no.

TÉC. MA. DEL SOCORRO JIMÉNEZ.- Yo entendí que si darían la donación, y que Cabildo autoriza no ellos.

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- Pero solamente si es dinero, así lo dijo, por eso lo pregunte. Y cuando es en infraestructura y cuando es en especie Cabildo no entra. Así lo dijo la Directora.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Creo que hay una confusión, pero bueno de todas manera la documentación.

LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS.- A favor.

Quisiera señalar que, considero importante que se dé el cambio para que se determinen obras de impacto social, porque a veces existe la donación del terreno, pero no existe la posibilidad de que se construyan obras en ellas, entonces es importante para que tengan utilidad los predios que tengan donación, aunque disminuyan que se puedan generar obras que verdaderamente tengan beneficio para la población.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Yo creo que depende mucho de, tan válida es la opinión de la Regidora Ivonne como la tuya, yo creo que aquí es el criterio que se aplica dentro del mismo Cabildo.

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta, le informo que según el resultado de la votación se aprueba **por mayoría** de los presentes, las Reformas y Adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, según anexo a la presente Acta.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Continuamos con el punto VI del Orden del Día. Análisis, y aprobación, en su caso, de las Reformas y adiciones a la Ley de Ingresos del Municipio, Ejercicio Fiscal 2023.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS



Ayuntamiento de SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2021 • 2024

Para lo cual la Arq. Ma. del Rosario Tapia Macías, Directora de Desarrollo Urbano, ya presentó las Reformas y adiciones a la Ley de Ingresos del Municipio Ejercicio Fiscal 2023.

Si no hay otro comentario, sírvanse manifestar de manera nominal, su aprobación, para lo cual instruyó a la Lic. María Edith Rosales Luna, haga lo conducente y nos dé cuenta del resultado.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		
Lic. Ivonne Martínez de la Cruz		X	
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U. Ismael Lara Medina	X		

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- En contra, derivado de mi comentario anterior.

LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS.- A favor. Y me gustaría señalar que ojalá que se determine una cantidad que sea asequible a las ganancias o beneficios que obtengan los desarrolladores o fraccionadores, para que el Municipio se vea impactado positivamente y que complique un poquito que se siga creciendo la población indiscriminadamente.

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta, le informo que según el resultado de la votación se aprueba **por mayoría** de los presentes, las Reformas y adiciones a la Ley de Ingresos del Municipio Ejercicio Fiscal 2023, según anexo a la presente Acta.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Damos seguimiento al punto VII del Orden del Día. Análisis y aprobación, en su caso, del Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El cual, ya fue presentado por la Arq. Ma. del Rosario Tapia Macías, Directora de Desarrollo Urbano.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' at the top right, a signature 'M', and several other signatures at the bottom right.]



Y si no hay comentario alguno, sírvanse manifestar de manera nominal, su aprobación, para lo cual instruyó a la Lic. María Edith Rosales Luna, haga lo conducente y nos dé cuenta del resultado.

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
Téc. Margarita Gallegos Soto	X		
Téc. Norberto Medina López	X		
Lic. Jaqueline Santos Marín	X		
C. José Manuel de Luna Robles	X		
Téc. Ma. del Socorro Jiménez Flores	X		
Téc. Miguel Ángel Medina Muñoz	X		
Lic. Beatriz Montoya Hernández	X		
Lic. Ivonne Martínez de la Cruz		X	
Lic. María Esparza Santos	X		
T.S.U. Ismael Lara Medina	X		

LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ.- Derivado del comentario de las Reformas y Adiciones al Código Municipal, mi voto es en contra.

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA.- Señora Presidenta, le informo que según el resultado de la votación se aprueba **por mayoría** de los presentes, el Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mismo que se adjunta a la presente acta.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO.- Pasando al último punto del Orden del Día, declaro clausurados los trabajos de la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, siendo las trece horas con veintitrés minutos del día diecisiete de Abril del año dos mil veintitrés, por lo que quedan válidos los acuerdos tomados. Muchas gracias.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y
DIRECTORA GENERAL DE GOBIERNO

TÉC. NORBERTO MEDINA LÓPEZ
SINDICO MUNICIPAL

LIC. JAQUELINE SANTOS MARÍN
PRIMER REGIDOR



Jose Manuel de Luna R
C. JOSÉ MANUEL DE LUNA ROBLES
SEGUNDO REGIDOR

Ma. del Socorro Jimenez Flores
TÉC. MA. DEL SOCORRO JIMÉNEZ FLORES
TERCER REGIDOR

Miguel Angel Medina Muñoz
TÉC. MIGUEL ÁNGEL MEDINA MUÑOZ
CUARTO REGIDOR

Beatriz Montoya Hdez.
LIC. BEATRIZ MONTOYA HERNÁNDEZ
QUINTO REGIDOR

Ivonne Martinez de la Cruz
LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ
SEXTO REGIDOR

María Esparza Santos
LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS
SÉPTIMO REGIDOR

Ismael Lara Medina

T.S.U. ISMAEL LARA MEDINA
OCTAVO REGIDOR

[Signature]

HOJA QUE CONTIENE LAS FIRMAS DE LOS ASISTENTES A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA DIECISIETE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, ADMINISTRACIÓN 2021-2024.

[Signatures]

H. AYUNTAMIENTO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS.

Con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 2, 3, 4, 17, 36 fracciones I, II, XXXIX, XLVIII XLIX, L, LI y LIX, 37, 38 fracción XXVI y 47 de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes; 16, 21 y Tercero Transitorio del Código Urbano para el Estado; y 16 fracción II, 80 fracciones I y II, 81 fracción XXV, 89 fracción I, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., a los habitantes del Municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, hace saber que el H. Ayuntamiento ha tenido a bien aprobar reformas y adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., para quedar en los siguientes términos:

ARTÍCULO ÚNICO.- Con fundamento en los artículos 16 fracción II, 80 fracciones I y II, 81 fracción XXV, 89 fracción I, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., aprueba la reforma de los artículos 16 fracción XVI, 99 fracción XII, 114 fracciones II, III, IV, VI incisos a), d), h), VII, XVII y XXII, 1014, 1015, 1022 fracciones V y VI, 1023 fracciones V y VI, 1035, 1435, 1465, 1466, 1467, 1470, 1471, 1476 fracciones II, III, VI, VII, VIII y X, 1480 fracciones I y XIII, 1484, 1485, 1486 fracción II inciso c, 1487 fracciones I, III, IV incisos b) y c) y 1508; se derogan la fracción I del artículo 1476, fracción II del artículo 1480 y la fracción II del artículo 1487, se adicionan los artículos 4 bis, la fracciones XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII y XXXIX, 1014 bis, 1015 bis, 1015 ter, 1015 quater, 1015 quinquies, 1015 sexies, 1015 septies, 1015 octies, 1047 bis, 1048 bis, 1048 ter, 1476 bis, 1476 ter, 1487 bis, 1487 ter, 1487 quater, 1487 quinquies, 1487 sexies, 1487 septies, 1487 octies, 1487 nonies, 1487 decies, 1487 undecies, 1487 duodecies, 1487 terdecies, 1487 quaterdecies, 1487 quindecies, 1487 sexdecies, 1487 septdecies, 1487 octodecies, 1508 bis, 1508 ter, 1508 quater, 1508 quinquies, 1508 sexies, 1508 septies, 1511 bis, 1511 ter, 1511 quater, 1511 quinquies, 1511 sexies, 1511 septies, 1511 octies, 1511 nonies, 1511 decies, 1511 undecies, 1511 duodecies, 1511 terdecies, 1511 quaterdecies, 1511 quindecies, 1511 sexdecies, 1511 septdecies, 1511 octodecies, 1511 novodecies, 1511 vicies, 1511 unvicies, 1511 duovicies, 1511 tervicies, 1511 quatervicies, 1511 quinvicies, 1511 sexvicies, 1511 septvicies, 1511 octovicies, 1511 novovicies, 1511 tricies, 1511 un tricies, 1511 duotricies, 1511 tertricies, 1511 quatertricies, 1511 quintricies, 1511 sextricies, 1511 septricies, 1511 octotricies, 1511 novotricies, 1511 quadragies, 1511 unquadragies, 1518 bis, 1518 ter, 1624

bis, 1624 ter, 1624 quater, 1624 quinquies, 1624 sexies, 1624 septies, 1624 octies, 1624 novies, 1624 decies, 1624 undecies, 1624 duodecies, 1624 terdecies, 1624 quaterdecies, 1624 quindecies, 1624 sexdecies, 1624 septdecies, 1624 octodecies, 1624 novodecies, 1624 vicies, 1624 unvicies, 1624 duovicies, 1624 tervicies, 1624 quatervicies, 1624 quinvicies, 1624 sexvicies, 1624 septvicies, 1624 octovicies, 1624 novovicies, 1624 tricies, 1624 untricies, 1624 duotricies, 1624 tertricies, 1624 quatertricies, 1624 quintricies, 1624 sextricies, 1624 septricies, 1624 octotricies, 1624 novotricies, 1624 cuadrages, 1624 uncuadrages, 1624 duocuatragies, 1624 tercuatragies, 1624 quatercuatragies, 1624 quincuatragies, 1624 sexcuatragies, 1624 septcuatragies, 1624 octocuatragies, 1624 novocuatragies, 1624 quinquagies, 1624 unquinquagies, 1624 duoquinquagies, 1624 terquinquagies, 1624 quaterquinquagies, 1624 quinquinquagies, 1624 sexquinquagies, 1624 septquinquagies, 1624 octoquinquagies, 1624 novoquinquagies, 1624 sexagies y 1624 unsexagies, del mismo Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- El párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, contempla la prerrogativa que tiene el Estado Mexicano para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

2.- A su vez la fracción XXIX inciso C del artículo 73 de la misma Constitución Federal, faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, con objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esa Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

3.- El artículo 115 de la Constitución Federal, contiene exclusivamente lo temas que le corresponden conocer y atender a los Municipios en México; señalando en su fracción V, la facultad para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia

con los planes generales de la materia; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zona de reservas ecológicas, entre otras facultades.

Agregando la Constitución que los Municipios para ejercer esas funciones podrán expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias.

4.- Para dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales antes indicadas, a fin de establecer la concurrencia de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito del desarrollo urbano, el Congreso de la Unión, en 1976 emitió a primera Ley General de Asentamientos Humanos; la segunda en 1993 y la vigente se expidió y publicó en el Diario Oficial de la Federación en noviembre del 2016, denominada Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Ley la señalada en el párrafo anterior, que consigna las facultades que deben ejercer la Federación, las Entidades Federativas y sus Municipios, en el ámbito de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

5.- En lo que corresponde a Aguascalientes, el Congreso del Estado a fin de acatar las disposiciones constitucionales, aprobó el primer Código Urbano, mismo que se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el 29 de mayo de 1994.

Posteriormente el mismo Congreso Estatal emitió el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, publicado el 7 de octubre del año 2013, el cual abrogó el Código indicado en el párrafo anterior.

Finalmente, el día 20 de diciembre del año 2022, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Código Urbano para el Estado, de acuerdo al decreto aprobatorio del Congreso Estatal.

6.- El nuevo Código Urbano para el Estado, cuya finalidad principal es establecer la concurrencia del Estado y sus Municipios en la citada materia urbana, sin duda otorga nuevas e importantes facultades a los Municipios del Estado, las cuales se detallan

posteriormente; circunstancia por la que, en su ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, dispuso que, dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor de ese ordenamiento jurídico, las autoridades correspondientes, entre las que se incluyen los Municipios, deberían emitir la normatividad necesaria para el cumplimiento de ese Código Urbano para el Estado.

7.- En lo que corresponde al marco reglamentario del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., en el ámbito de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano desde hace muchos años no se ha actualizado, ya que el CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., fue publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 12 de febrero del año 2007, es decir, hace más 16 años, sin que se le hubieran efectuado modificaciones sustanciales en el ámbito del desarrollo urbano.

En ese sentido es de señalar, que posteriormente a la entrada en vigor del CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMOS, AGS., se aprobaron y publicaron leyes en materia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que inciden en las funciones de los Municipios, ya que la mayor parte de esas disposiciones les corresponde aplicarlas a los Municipios y que son las indicadas con anterioridad: La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (noviembre del 2016); el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (octubre del 2013) y el vigente Código Urbano para el Estado (diciembre del 2022).

8.- Respecto del vigente CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contiene nuevas atribuciones para los MUNICIPIOS del Estado de Aguascalientes, y de las cuales sobresalen las indicadas a continuación:

8.1.- Regula el Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano, en cuanto a los tipos de Programas de Desarrollo Urbano, su contenido, procedimiento de formalización jurídica y la previa opinión de congruencia que deberá emitir la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado (posteriormente la SEPLADE), a fin de que el Programa respectivo se pueda inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

8.2.- Amplía las atribuciones Municipales para autorizar la subdivisión de predios; únicamente contemplando en algunos supuestos, la previa opinión favorable de la SEPLADE;

8.3.- Se establece que los Municipios y la SEPLADE deberán integrar y operar un Expediente Digital Único, para la autorización de los fraccionamientos y condominios, así como para ejercer el control de las obligaciones correspondientes;

8.4.- Faculta a los Municipios para autorizar los condominios con una superficie de terreno de hasta 2 hectáreas o menos de 100 casas, departamentos, locales o unidades.

8.5.- Permite la autorización de los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, con una superficie de hasta 2 hectáreas.

8.6.- La supervisión de las obras de urbanización la harán exclusivamente los Municipios, por conducto de las Unidades Externas de Supervisión. También le compete únicamente a los Municipios dictaminar las obras de urbanización.

8.7.- A los Municipios les corresponderá emitir la autorización de inicio de obras de urbanización y de publicidad y posteriormente de venta de lotes y predios, respecto de los desarrollos autorizados de su parte.

8.8.- Las áreas de donación municipales, se pueden sustituir hasta un 70% de su superficie por obras de impacto social.

9.- Ante la necesidad de actualizar la reglamentación municipal, en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para que el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., ejerza legal y correctamente sus funciones y considerando que son temas concurrentes entre los tres órdenes de gobierno, se elaboró una reforma y adición al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., conforme a lo que se detalla:

A).- En el Título Primero, "De las generalidades", se establece un Organismo Auxiliar de las autoridades municipales, el **CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**, contemplado en los artículos 30 al 36 del Código Urbano para el Estado, el cual vino a sustituir al anterior Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuya función principal es ser un ente especializado y asesoría y apoyo para el Municipio, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

B).- El Libro Segundo en su Título Segundo “De las Dependencias Municipales, de la Administración Pública Municipal, de sus funciones y atribuciones”, el cual fue reformado el 4 de noviembre del 2019, tiene una mínima modificación en cuanto a la estructura de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, ya que únicamente se cambia el nombre de su Departamento de Fraccionamientos y Regularización, por el de: Departamento de Fraccionamientos, **Condominios, Desarrollos Inmobiliarios Especiales**, y regularización **de asentamientos humanos**.

Lo anterior considerando que, con el nuevo Código Urbano para el Estado, le corresponderá a los Municipios del Estado, autorizar la constitución, modificación y extinción de condominios, respecto de los terrenos con una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 viviendas, departamentos o áreas, así como también autorizar los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, con una superficie de predio de hasta 20,000 metros y desde luego participar en la regularización de los asentamientos humanos.

C).- El artículo 114 del Código Municipal que contiene las atribuciones de la DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, se modifica y adiciona de manera considerable, debido a que a esa Dependencia Municipal le compete ejercer las atribuciones previstas para los Municipios en el artículo 21 del Código Urbano para el Estado; disponiendo ese mismo Código en su artículo 4° fracción LXXXII, que el Municipio ejercerá sus atribuciones, por conducto de su área del desarrollo urbano correspondiente; en el caso de nuestro Municipio, es la citada Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual desde luego, estará sujeta a las disposiciones legales aplicables, a lo que disponga la Presidencia Municipal y el propio Ayuntamiento.

D).- La mayor parte de la reforma al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., corresponde a su LIBRO OCTAVO, denominado “DEL DESARROLLO URBANO”, y respecto de lo cual les expreso:

- El Título Primero llamado “De la Planeación Urbana y Rural”, se establecen los Programas Básicos y Derivados, el proceso de formalización jurídica y lo relativo a la determinación que deberá expedir la SEPLADE, referente a la congruencia de los instrumentos de planeación urbana municipal con los de carácter estatal o de la zona conurbada, a efecto de que los Programas Municipales se inscriban en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

- Se actualizan y se reglamenta lo relativo a las vías públicas municipales, en cuanto al uso de las mismas, así como lo relativo a los Peritos Responsables de Obra y Especializados.
- Se incluye la disposición relativa a las normas generales a que deberán ajustarse las construcciones en general, incluyendo lo relativo a la instalación de cisternas y/o tinacos para contar con una reserva de agua para tres días como mínimo.
- Se reglamentan las urbanizaciones cerradas, estableciendo las condiciones y requisitos para que en su caso sean autorizadas, las obligaciones de los colonos y los supuestos para la revocación de los permisos respectivos.
- Una parte importante de la reforma incluye lo relativo a la asignación, funcionamiento, coordinación y control de las Unidades Externas de Supervisión, ya que como se indicó la supervisión de las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones le corresponderá exclusivamente a los Municipios, quienes lo harán por conducto de esas Unidades.
- Se prevé lo correspondiente al Dictamen Técnico Jurídico de la conclusión de obras de urbanización y la debida integración de los expedientes, que deberá expedir el Municipio, a efecto de que se municipalicen los fraccionamientos o subdivisiones o se justifique la entrega de las obras de urbanización de los condominios a los condóminos, actualizando las funciones del Comité Técnico de Municipalización.
- Se reglamenta el procedimiento y requisitos para la autorización, modificación y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio que le compete autorizar al Municipio, así como lo relativo a los Desarrollos Inmobiliarios Especiales.
- Se establecen las bases para la creación y operación del Expediente Digital Único, a fin de contar con un instrumento que propicie la debida y correcta integración de los expedientes, el control de las obligaciones de los desarrolladores, hasta concluir con la municipalización de los fraccionamientos y condominios o la entrega de obras de urbanización en los condominios.
- También se contempla lo relativo a la regularización de los asentamientos humanos irregulares, estableciéndose la posibilidad de efectuar dicha regularización a través de las subdivisiones, previo dictamen que emita el Ayuntamiento, conforme a los requisitos que contempla el proyecto de reforma.
- Se señalan las bases para conjuntamente con la SEPLADE y los demás Municipios, crear la certificación de los Asesores Inmobiliarios, para efecto de contar con profesionales en el ámbito del desarrollo urbano, que faciliten la integración de

expedientes y el seguimiento de los derechos y obligaciones de los desarrolladores inmobiliarios.

- Para facilitar la aplicación de sanciones administrativas (multas), se establecen las mismas de manera individualizada, incluyendo el monto de las mismas.

Expuesto lo anterior, se hacen los siguientes

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y 36 fracción I de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes, disponen que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Bajo esa consideración el Proyecto de reformas y adiciones al **CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS.**, que se presenta a la consideración del Cabildo, pretende actualizar las disposiciones competencia del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., contenidas en la Constitución Política Federal, la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Municipal para el Estado y principalmente en el CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, motivo por el que resulta procedente su análisis, discusión y aprobación.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DU-163-2022, de fecha 13 de abril de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., por medio del cual expresa su conformidad con el proyecto de reforma y adición al Código Municipal en comento, con el fin de que en su caso se apruebe por el Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags.

TERCERO.- Para los efectos conducentes adjunto al presente se hace llegar el Proyecto de reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES.

De conformidad con los motivos y fundamentos vertidos con anterioridad, se somete a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado para su análisis, discusión y en su caso aprobación, los siguientes puntos:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 2, 3, 4, 17, 36 fracciones I, II, XXXIX, XLVIII XLIX, L, LI, LII y LIX, 37, 38 fracción XVII y 47 de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes; 16, 21 y Tercero Transitorio del Código Urbano para el Estado; y 16 fracción II, 80 fracciones I y II, 81 fracción XXV, 89 fracción I, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., se aprueba el Proyecto de reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 38 fracción I de la Ley Municipal para el Estado, tramítense la publicación de las reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, para los efectos legales a que haya lugar, estableciéndose que entrará en vigor el día siguiente de su publicación.

Reformas y adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags.

ARTÍCULO 4° BIS.- *El lenguaje empleado en el presente Código Municipal no genera ninguna distinción ni establece diferencias entre mujeres y hombres, por lo que las referencias o alusiones en la redacción hechas hacia un género representan a ambos sexos, sin discriminación alguna.*

ARTÍCULO 16.-

I a la VII

Los Organismos Auxiliares serán honorarios y ejercerán las atribuciones que les confieran las Autoridades Municipales, siendo de carácter enunciativo más no limitativo los siguientes:

I a la XIII

XIV.- Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

XV a la XIX

.....

ARTICULO 99.-

.....

I a la XI

XII.- DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Director;

Subdirector de Desarrollo Urbano;

Departamento de Planes y Programas;

Departamento de Usos del Suelo;

Departamento de Cartografía;

Departamento de fraccionamientos, **condominios, desarrollos inmobiliarios especiales** y regularización **de asentamientos humanos;**

Departamento de Supervisión e imagen urbana.

XIII a la XV

ARTÍCULO 114.-

I.-

II.- Formular, diseñar, actualizar, modificar y aplicar los programas y esquemas de desarrollo urbano, en los términos previstos en el Código Urbano para el Estado, bajo los cuales se regirá la planeación municipal;

III.- Ejercer las atribuciones que le otorga el Código Urbano para el Estado al Municipio, en cuanto a la autorización, modificación y revocación de fraccionamientos y su municipalización, así como de los condominios, del control del cumplimiento de las obligaciones de los fraccionadores y promotores de condóminos y desarrollos inmobiliarios especiales;

IV.- Coordinar la participación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en cuanto a las atribuciones que le otorga el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, así como del Comité Técnico de Municipalización;

V

VI.-

a).- Informe y Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística;

b al c

"d.- Subdivisión y Relotificación de predios;

e al g

"h).- Prevenir, regular e intervenir en la regularización de los asentamientos humanos irregulares;

"VII.- Por conducto de las unidades externas de supervisión, verificar y constatar que la ejecución de las obras de urbanización, sean compatibles con el proyecto autorizado, la calidad de los materiales y trabajos realizados en las mismas y en obras de edificación, así como el avance de éstas en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones. Adicionalmente a lo anterior y de manera aleatoria supervisar directamente y con su personal los trabajos de verificación que efectúen las unidades externas de supervisión.

Para los efectos de lo señalado en el párrafo anterior, le corresponderá aplicar las disposiciones contenidas en éste Código Municipal, para la Asignación, Funcionamiento, Coordinación y Control de las Unidades Externas de Supervisión;

VIII a la XVI

"XVII.- Autorizar la ocupación de una construcción siempre que se hayan cumplido los requisitos de este Código y del proyecto correspondiente, mediante la expedición de la constancia de terminación de obra, o en caso contrario negarla;

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Benny' and various initials like 'M', 'J', 'L', 'A']

XVIII a la XXI

XXII.- Participar en el ordenamiento territorial de su competencia;

XXIII.- *Validar ante la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, respecto de la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de los programas de desarrollo urbano municipales y gestionar su publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado y del Municipal respectivo;*

XXIV.- *Ejercer el derecho de preferencia para adquirir por el Municipio predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, incluyendo el suelo urbano vacante, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacios públicos;*

XXV.- *Autorizar la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, previa opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;*

XXVI.- *Autorizar los desarrollos inmobiliarios especiales, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados, previa opinión de la Secretaría de Planeación y Participación del Estado;*

XXVII.- *Autorizar el calendario o programa de obras de urbanización y en su caso de la infraestructura y equipamiento sustituido por áreas de donación municipal, respecto de los proyectos autorizados de su parte, determinando la temporalidad para su ejecución, de acuerdo a la superficie e implicaciones del proyecto correspondiente;*

XXVIII.- *Autorizar el inicio de las obras de urbanización de los condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones autorizados de su parte;*

XXIX.- *Autorizar la publicidad y posteriormente la venta de predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, respecto de los condominios y subdivisiones autorizados de su parte;*

XXX.- *Expedir y revocar los permisos para las urbanizaciones cerradas;*

XXXI.- *Emitir opinión sobre la autorización, modificación, extinción y revocación de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, que le correspondan al Consejo Estatal o la Secretaría de Planeación y Participación del Estado;*

XXXII.- *Determinar la superficie, ubicación y el aprovechamiento de las áreas de donación que le deben otorgar los fraccionadores y promotores al Municipio, conforme a lo establecido en el Código Urbano para el Estado;*

XXXIII.- Autorizar la sustitución de áreas de donación por la dotación de equipamiento e infraestructura urbana por parte de los fraccionadores o promotores, conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado;

XXXIV.- Expedir los dictámenes técnico jurídicos, respecto de la ejecución de las obras de urbanización por parte de los fraccionadores y promotores, en cuanto a la compatibilidad del proyecto autorizado y la calidad de los materiales y obras, así como la integración del expediente en lo referente a las obligaciones de los desarrolladores;

XXXV.- Conocer y dar trámite a las denuncias populares que se le presenten;

XXXVI.- Mediar y conciliar cuando se les solicite, en coordinación en su caso con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, en asuntos, conflictos y controversias entre la población o de esta con los fraccionadores o promotores;

XXXVII.- Coordinarse con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para implementar, integrar y operar en el ámbito de su competencia el expediente digital único, para la tramitación, autorización, ejecución y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios;

XXXVIII.- En coordinación con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, implementar y actualizar una certificación para los asesores inmobiliarios, a fin de propiciar y facilitar que los fraccionadores y promotores, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XXXIX.- Las demás que señale la Ley Municipal, el Código Urbano para el Estado, el presente Código y las que le encomiende el H. Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal.

LIBRO OCTAVO

DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 1014.- Para los efectos del presente Libro Octavo del Código Municipal, resultarán aplicables las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado, prevaleciendo lo estipulado en el mismo, respecto de este Código.

La Planeación del Desarrollo Urbano en el Municipio de San Francisco de los Romo, le corresponde al Ayuntamiento, **quien se apoyará en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal**, con apego en lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, **Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Código Urbano para el Estado; debiéndose garantizar la participación de la ciudadanía del Municipio.**

ARTÍCULO 1014 BIS.- Los Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano previstos en este Código Municipal, contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad

metodológica y de contenido para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa, los cuales están previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el Código Urbano para el Estado.

De igual forma, con sustento en el artículo 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los programas y esquemas municipales de desarrollo urbano, deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en lo concerniente a la resiliencia previstos en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los usos del suelo, destinos y reservas.

ARTICULO 1015.- Con objeto de cumplir con lo señalado en el artículo anterior, la Presidencia Municipal, **por conducto de su Dirección de Desarrollo Urbano** formulará las propuestas de Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano, mismos que serán aprobados por el H. Ayuntamiento, **previo procedimiento para su formalización jurídica conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado.**

La planeación y regulación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano de los centros de población en el Municipio, se llevará a través del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación Urbana, el cual comprende los siguientes programas municipales:

I.- BÁSICOS:

A).- Programa Municipal *de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, y

B).- *Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población;*

II.- DERIVADOS:

A).- *Programas Parciales de Desarrollo Urbano;*

B).- *Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano, y*

C).- *Esquemas de Desarrollo Urbano.*

ARTÍCULO 1015 BIS.- *En la aprobación, modificación o cancelación de los programas que establece el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento de elaboración, consulta, opinión, aprobación, publicación y registro:*

I.- *El Municipio por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de Programa o Esquema de Desarrollo Urbano respectivo, o el proyecto de modificaciones o cancelaciones de algún Programa o Esquema, difundiénolo ampliamente;*

II.- *Se establecerá un plazo mínimo de treinta días naturales y un calendario de audiencias públicas y talleres de trabajo, para que los interesados presenten por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los planteamientos que consideren respecto del proyecto de Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio o Esquema de Desarrollo Urbano o del proyecto de modificaciones o*

cancelaciones de algún Programa o Esquema de Desarrollo Urbano; publicándose para ese fin en un diario de circulación estatal, en el Periódico Oficial del Estado y medios digitales.

Para esos fines, también se generarán por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los mecanismos de participación ciudadana, en lo particular mujeres, jóvenes y personas con situación de vulnerabilidad;

III.- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las adecuaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, durante 15 días naturales previos a la aprobación del Programa o Esquema de Desarrollo Urbano o de las modificaciones o cancelaciones de algún Programa o Esquema;

IV.- Posteriormente a la terminación de la consulta pública, el proyecto de Programa o Esquema o de modificaciones o cancelaciones, se someterá por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en un plazo no mayor de 30 días naturales a la opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano y del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda;

V.- Cumplidas las formalidades a las que se refieren las fracciones I a IV de este artículo, el Programa o Esquema respectivo, las modificaciones o cancelaciones de algún Programa o Esquema será analizado y aprobado en su caso, por el Ayuntamiento;

VI.- Una vez aprobado el Programa o Esquema, en su caso su modificación o cancelación, dentro de los 30 días naturales posteriores se publicará en forma completa en el Periódico Oficial del Estado y en forma abreviada en un diario de circulación en la Entidad, y

VII.- Los diversos Programas o Esquemas una vez aprobados y publicados, así como sus modificaciones o cancelaciones, y determinada su congruencia por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado se inscribirán en la sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad y del Estado y de esa Secretaría.

No tendrá validez jurídica el Programa o Esquema que no cumpla con el procedimiento de formalización y los plazos que establece este artículo. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en su caso tendrá que iniciar de nuevo el procedimiento de formalización en la etapa anterior en la que se quedó.

ARTÍCULO 1015 TER.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, habiendo recibido para opinión el proyecto de Programa o Esquema de Desarrollo Urbano o de modificaciones o cancelaciones de algún Programa o Esquema, tendrá 30 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho plazo, se considerará que no tiene inconveniente en que el Programa o Esquema o las modificaciones o cancelaciones sean resueltas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 1015 QUATER.- Serán nulas de pleno derecho las aprobaciones, modificaciones o cancelaciones de Programas o Esquemas de Desarrollo Urbano que no cuenten previamente con la opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

ARTÍCULO 1015 QUINQUES.- El Programa Municipal de Desarrollo, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los programas y esquemas que de estos deriven, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Municipio, con el apoyo de la Dirección de Desarrollo Urbano

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature that appears to read 'Benny', and several other illegible signatures on the right side of the page.

Municipal, del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado y de la Federación.

La coordinación entre Municipio y el Gobierno del Estado debe propiciarse y convenirse para establecer la congruencia entre los diversos Programas y Esquemas Municipales y los Programas Estatales y de Zona Conurbada y Metropolitana y para definir el financiamiento por parte del Estado y el Municipio, de las acciones, obras e inversiones conjuntas previstas en dichos Programas.

ARTÍCULO 1015 SEXIES.- *A partir de la fecha en que se publique en el Periódico Oficial del Estado y se inscriba un Programa o Esquema en el Registro Público de la Propiedad y en el registro de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la misma podrá expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el Programa o Esquema respectivo; las que se expidan en contravención de lo anterior, serán nulas de manera absoluta, previa realización del procedimiento legal correspondiente.*

ARTÍCULO 1015 SEPTIES.- *Los Programas y Esquemas de Desarrollo Urbano, serán obligatorios para los particulares y para las dependencias y entidades federales, estatales y municipales que realicen en el Municipio las actividades previstas en el Código Urbano y este Código Municipal, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en los Registros Público de la Propiedad del Estado y Municipal respectivo.*

ARTÍCULO 1015 OCTIES.- *La modificación o cancelación de un Programa de Desarrollo Urbano o de un Esquema, podrá ser solicitada ante el Municipio por:*

- I.- El Presidente o Presidenta Municipal;*
- II.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y*
- III.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*

ARTÍCULO 1022.-

I a la IV

V.- *Para la instalación de redes públicas y privadas de telecomunicaciones y/o de voz y datos, de manera área o subterránea, las cuales serán realizadas en los términos que señala este ordenamiento;*

VI.- *Construir instalaciones subterráneas en la vía pública; y*

VII.- *Para una urbanización cerrada, conforme a lo señalado en el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal.*

Podrá otorgarse permiso o autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas y los horarios en que deban efectuarse.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature that appears to be 'Bautista', and several other illegible signatures on the right side of the page.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar su importe cuando el Ayuntamiento la realice.

ARTÍCULO 1023.-

I a la IV

V.- Para *instalar comercios semifijos, excepto previo análisis y visto bueno del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o de la instancia municipal respectiva;*

VI.- *Para una urbanización cerrada; y*

VII.- Para aquellos otros fines que *la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal* considere contrarios al interés público.

ARTÍCULO 1035.-

Los predios producto de subdivisiones y fusiones y en general todos aquellos que carezcan de obras de urbanización en alguna de sus colindancias, *salvo los fraccionamientos y condominios autorización por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda o el Municipio*, deberán tramitar Licencia de Construcción de Obras de Urbanización con anterioridad al inicio de la obra, de conformidad con los contenidos de este Capítulo y de las especificaciones técnicas y condiciones que para ese efecto se indiquen por las dependencias municipales correspondientes. *Lo anterior, salvo que el Código Urbano para el Estado disponga de otra situación.*

Para efecto de realizar la publicidad y posteriormente la venta de predios y lotes, se estará a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado y en el presente Código Municipal.

ARTÍCULO 1047 BIS.- *Para los efectos del presente Libro Octavo, Título Tercero, Capítulo I denominado de los Peritos, el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., podrá celebrar convenio de colaboración con el Municipio de Aguascalientes, para efecto de utilizar su registro de Peritos de Obra y Especializados, así como para el control de los derechos y obligaciones de los mismos.*

ARTÍCULO 1048 BIS.- *Las construcciones deberán ajustarse a las normas generales siguientes:*

I.- *Toda edificación requerirá de la licencia o permiso municipal de construcción, salvo los casos de excepción que señale éste Código Municipal o alguna disposición reglamentaria;*

II.- *Se sujetarán a las superficies edificables, áreas libres y número de pisos, altura y asoleamiento permitidos en la zona, de conformidad con las densidades de población, ocupación y construcción previstas en los programas y esquemas de desarrollo urbano, en el presente Código Municipal y en las demás disposiciones jurídicas aplicables;*

III.- *Se ajustarán a las restricciones correspondientes, debiendo su propietario o poseedor legal, el constructor y el perito responsable y los especializados en su caso, respetar el alineamiento, la traza urbana y demás características o limitaciones previstas en la Constancia Municipal de Compatibilidad*

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Urbanística, la cual deberá acompañarse a toda solicitud de licencia de construcción y en su caso de la opinión favorable de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado;

IV.- Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señale este Código Municipal;

V.- Se ejecutarán con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio;

VI.- Las que tengan más de cuatro niveles, respetar el asoleamiento y ventilación de las fincas vecinas, así como las disposiciones del programa de desarrollo urbano aplicable, si estas existen;

VII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen las autoridades competentes, o se deriven del programa parcial de conservación y mejoramiento del centro histórico respectivo y de los demás programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VIII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio natural o de preservación ecológica, siempre y cuando se permita construir; debiendo cumplir las restricciones que para el particular se especifique en el decreto declaratorio de la misma o en el programa integral de manejo ambiental;

IX.- Las construcciones o establecimientos que se permitan colindantes al derecho de vía de carreteras federales o estatales, o de ferrocarriles, requerirán de un acceso adecuado, con base en las especificaciones técnicas que determine la autoridad competente, de conformidad con este Código Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables;

X.- Las construcciones deberán contemplar características o elementos de accesibilidad universal;

XI.- Las construcciones deberán contemplar la combinación flexible de eco- tecnologías, cuya eficiencia de consumo esté certificado por los organismos autorizados por las autoridades regulatorias competentes y materiales para coadyuvar a la sustentabilidad del Estado y del Municipio;

XII.- Se deberá de analizar la integración al contexto urbano y el impacto visual tanto urbano como paisajístico o natural que las construcciones puedan generar en su entorno;

XIII.- En edificaciones habitacionales, se deberá instalar una cisterna y/o macro cisterna que contenga la reserva de agua, por lo menos de 3 días. En el caso de los multifamiliares, el sistema de cisternas deberá ser proporcional con la cantidad de viviendas por cada multifamiliar; para ello, el Municipio emitirá, a través de su Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, un dictamen de factibilidad, en el que se analizarán las condiciones del proyecto correspondiente que garanticen el abastecimiento de agua potable para todas las familias o personas, y

XIV.- Toda construcción que se concluya requerirá de constancia o aviso de terminación de obra y de autorización de ocupación y de habitabilidad, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Benny" and various scribbles.]

ARTÍCULO 1048 TER.- *La persona física o moral, pública y privada, que pretenda realizar obras de edificación, reconstrucción, demolición y adaptación de inmuebles, que por sus dimensiones, características y superficie, conforme a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado, antes de que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal expida la licencia de construcción correspondiente, las obras que requieren de la opinión favorable de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, son las que a continuación se indican:*

I.- *Construcciones a realizar en predios mayores a 5,000 metros cuadrados de superficie;*

II.- *Las construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras con más de 3,000 metros cuadrados cubiertos edificados o por edificar o de más de 21 metros de altura totales a partir del sótano;*

III.- *Las edificaciones destinadas como centrales de abasto, centros comerciales, tiendas de autoservicio, mercados, rastros, hospitales, clínicas, auditorios, estadios, plazas de toros, museos, centros de convenciones, exposiciones y de espectáculos, terminales de transporte de carga y pasajeros, estaciones de ferrocarril, ferropuertos, aeropuertos o aeropistas, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, teatros, salas de cine, clubes deportivos, casinos, centros de apuestas, casas de juego, cementerios, panteones y funerarias, estaciones de bomberos, reclusorios, centros de readaptación, de detención o de arraigo preventivo, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;*

IV.- *Las estaciones de servicio de hidrocarburos o gasolineras, estaciones de carburación y de distribución de gas LP o natural, centros o plantas de almacenamiento de hidrocarburos o gas LP o natural, confinamientos o plantas de tratamiento y reciclado de residuos sólidos, bancos de extracción de materiales, basureros o cualquier otra instalación, establecimiento o edificación que represente riesgos o almacene materiales y desechos tóxicos o peligrosos, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta; y*

V.- *Instalación de paneles solares en predios mayores a 10,000 metros cuadrados.*

Para los efectos del presente artículo, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal turnará la solicitud a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, con el expediente debidamente integrado, quien contará con un plazo de 10 días hábiles, a partir de su recepción, para emitir su correspondiente opinión. Si dentro de ese plazo la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado no solicitó una prórroga o no emitió opinión, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal entenderá que no existe impedimento para que resuelva la solicitud correspondiente, según resulte procedente. El Catastro no procederá a dar trámite a la manifestación de esa edificación, sino se cuenta con la correspondiente opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.

ARTÍCULO 1435.- Los fraccionadores y **promotores**, deberán presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la propuesta de nomenclatura para las vialidades **públicas**, parques, jardines, plazas y demás espacios públicos factibles de denominación.

La Dirección de Desarrollo Urbano **Municipal**, turnara **la solicitud** al H. Ayuntamiento para que proceda a emitir resolución según sea el caso.

La denominación de las vías interiores de los condominios, al no ser espacios públicos, es facultad del promotor de los mismos o posteriormente de los condóminos.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, deberá integrar un banco de nomenclatura para las vialidades y espacios públicos, el cual será analizado y aprobado en su caso por el Ayuntamiento, mismo que podrá ser solicitado por los fraccionadores o promotores para sus correspondientes desarrollos inmobiliarios.

ARTÍCULO 1465.- El Comité Técnico de Municipalización es un órgano público de consulta en materia de municipalización de fraccionamientos **y subdivisiones**.

ARTÍCULO 1466.- Municipalización es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega-recepción **total o parcial** por parte del fraccionador **o promotor** al **Municipio**, de los bienes inmuebles, equipo, **mobiliario** e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento **o subdivisión**, que cumpliendo con lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y **el Código Municipal y** demás disposiciones jurídicas aplicables, **ya que** se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al **Municipio**, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus **colonos**.

ARTÍCULO 1467.- El Comité Técnico de Municipalización estará integrado de la siguiente manera:

- I.- Un Presidente, que será el Director de Desarrollo Urbano;
- II.- Un Secretario Técnico, que será el **Jefe del Departamento de Fraccionamientos y Condominios**;
- III.- El titular de las siguientes Dependencias y Entidades de la Administración Municipal;
 - a).- Dirección de Asuntos Jurídicos;
 - b).- Dirección de Finanzas y Administración;
 - c).- Dirección de Servicios Públicos **y Ecología**;
 - d).- Dirección de Obras Públicas;
 - e).- Organismo Operador de Agua Potable.
 - f).- Dirección de Seguridad Pública y Movilidad Municipal;
 - g).- El Regidor de la Comisión de Obras Públicas.

ARTICULO 1470.- Todos los integrantes del Comité Técnico de Municipalización tendrán voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno

En caso de empate se someterá nuevamente a consideración el asunto a tratar debatiendo los argumentos expuestos; de persistir el empate, el Presidente del Comité Técnico de Municipalización tendrá voto de calidad.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, a signature that appears to read 'Beleny', and several other illegible signatures on the right side of the page.

Existirá quórum legal cuando asistan a la sesión el 50% más uno de los integrantes del Comité Técnico de Municipalización.

ARTICULO 1471.- El Comité Técnico de Municipalización sesionará ordinariamente, por lo menos, una vez cada dos meses previa convocatoria con anticipación de **tres días hábiles**, que formule el Secretario Técnico del mismo, debiéndose señalar el orden del día a que se sujetará la sesión.

También sesionará extraordinariamente cuantas veces sean necesarias, previa convocatoria, que formule el Secretario Técnico con anticipación de **un día hábil a la celebración de la sesión correspondiente**.

ARTICULO 1476.-

I.- DEROGADO

II.- **Dictaminar** que los **fraccionadores o promotores** de fraccionamientos **y subdivisiones** hayan cubierto los derechos o contribuciones fiscales municipales **y estatales** que les correspondan, realizado las donaciones respectivas **o en su caso haber dotado del equipamiento e infraestructura urbanos en sustitución de parte de las áreas de donación**; así como constituido las garantías que por ley les correspondan y que ejecuten las obras de urbanización de acuerdo al resumen de dictamen de autorización emitido por la **autoridad competente**;

III.- **Excepcionalmente y de manera justificada**, dictaminar sobre el avance, calidad y cumplimiento de las obras de urbanización de los fraccionamientos **y subdivisiones** en proceso de municipalización;

IV a la V

VI.- **Emitir dictamen justificativo para** hacer efectivas las garantías de urbanización, cuando proceda;

VII.- **Colaborar con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para que esta lleve** un registro y control de fraccionamientos, **subdivisiones, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales**, así como de las asociaciones de colonos **y condóminos** que sus habitantes integren;

VIII.- Verificar que las áreas y predios que el fraccionador **o promotor** donó al **Municipio** conforme lo dispone el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes estén debidamente **formalizadas e inscritas jurídicamente**;

IX

X.- **Vigilar** que en los fraccionamientos **y subdivisiones** que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores **y promotores** presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme al Código Urbano para el Estado de Aguascalientes y la autorización respectiva.

ARTÍCULO 1476 BIS.- *El dictamen técnico jurídico que debe emitir la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para sustentar la municipalización total o parcial de un fraccionamiento o subdivisión, así como en su caso la recepción de algún servicio u obra, equipamiento o infraestructura urbana, lo hará con base en lo dictaminado por la Unidad Externa de Supervisión y el Perito Responsable de las Obras,*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

así como en la documentación del expediente respectivo. Dictamen que deberá insertarse en el acta de municipalización correspondiente y agregarse al Expediente Digital Único.

De manera extraordinaria y en casos justificados, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con el fin de contar con los suficientes elementos que le permitan generar el citado dictamen, requerirá la opinión técnica o informe de alguna dependencia, entidad u organismo municipal, en algún aspecto técnico en lo particular y que se debe analizar e incluir en ese dictamen, otorgando la participación para ese fin al Comité Técnico de Municipalización.

ARTÍCULO 1476 TER.- *El plazo máximo para emitir la Dependencia, Entidad u Organismo Municipal correspondiente la opinión técnica o informe señalado en el artículo anterior, no podrá ser mayor de 10 días hábiles, contado a partir de su recepción.*

Transcurrido ese plazo sin que se hubiera expedido la opinión técnica o informe solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se entenderá que la Dependencia, Entidad u Organismo requerido no se opone a que la municipalización sea resuelta conforme lo determine la misma Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Las opiniones técnicas, informes o dictámenes que expidan las Dependencias, Entidades u Organismos en sentido positivo serán de vigencia permanente para el trámite de una municipalización.

ARTICULO 1480.- Para los efectos de este **Libro Octavo**, se entenderá por:

I.- Dirección General, **Dirección o Dirección de Desarrollo Urbano Municipal:** la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, encargada de ejercer directamente las atribuciones establecidas en el presente **Libro Octavo de este Código Municipal;**

II.- DEROGADA.

III a la XII

XIII.- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística: es la autorización expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a través de la cual se señala entre otras cosas el uso **o destino** a que podrán dedicarse **o utilizarse** determinadas zonas, predios o edificaciones de un centro de población, conforme a lo que establece el Código Urbano **del Estado y los correspondientes programas o esquemas de desarrollo urbano;**

XIV a la XXIX

ARTÍCULO 1484.- Toda persona física o moral, pública o privada, para solicitar la autorización de fusión o subdivisión de predio, deberá llenar y suscribir el formato que para ese efecto le señale la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como **presentar** la documentación señalada en el Código Urbano para el Estado, así como la indicada a continuación:

I a la XIV

.....

.....

Cuando se trate de solicitudes de subdivisiones que requieran el visto bueno de la Secretaría de **Planeación, Participación y Desarrollo del Estado**, conforme a lo establecido por el Código Urbano **para el Estado**, se deberá solicitar el mismo, conforme a lo previsto conforme a lo dispuesto por ese Código.

ARTÍCULO 1485.- Toda persona física o moral, pública o privada, para solicitar la autorización de relotificación de un área, lote o predio, deberá llenar y suscribir el formato que para ese efecto le señale la Dirección **de Desarrollo Urbano Municipal**, así como **presentar la documentación señalada en el Código Urbano para el Estado, así como la indicada a continuación:**

I a la VII

.....

.....

La citada resolución deberá dictarse en un término no mayor de diez días hábiles, contados apartir de que la Dirección **de Desarrollo Urbano Municipal** recibió la solicitud debidamente requisitada; **y la opinión favorable de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.** En caso de no emitir la **Dirección de Desarrollo Urbano Municipal** la determinación en dicho término se entenderá concedida la autorización solicitada, previa certificación que expida **esa misma Dependencia.**

ARTÍCULO 1486.-

I

II.-

a) al b)

c).- De no cumplir con las condiciones indicadas en las constancias que se ubican en esta situación, **las personas correspondientes** se harán **acreedoras** a las sanciones correspondientes que les imponga la Dirección **de Desarrollo Urbano Municipal**, según lo establece el Código Urbano **para el Estado**, así como el presente Código Municipal.

ARTÍCULO 1487.- Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación de predios deberán apegarse a lo siguiente:

I.- Toda subdivisión, fusión y relotificación de terrenos deberá de observar lo estipulado en el Código Urbano **para el Estado;**

II.- DEROGADA.

III.- Tratándose de subdivisiones de predios para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a los 40 metros cuadrados y su frente deberá tener como mínimo 04 metros.

IV.- Las solicitudes de subdivisiones de predios que no cumplan con lo señalado en el Código Urbano *para el Estado* y en este Código Municipal serán improcedentes y por tanto deberán negarse por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, salvo que se sitúen en alguno de los supuestos mencionados a continuación:

a)

b).- *Que los inmuebles objeto de la solicitud, presenten condiciones independientes, lo cual* se deberá comprobar fehacientemente a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal por parte del solicitante, a través de los medios adecuados, incluso se deberá acreditar que las construcciones correspondientes cuentan con servicios totalmente independientes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, o

c).- Si el inmueble materia de la solicitud se ubica en un ejido, el peticionario para el efecto de que proceda la misma, deberá comprobar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que la finca tiene una antigüedad mayor a los diez años, contados a partir de la fecha de su solicitud. Desde luego para estos trámites se deberá tomar en cuenta lo previsto en la legislación agraria.

ARTÍCULO 1487 BIS.- *Tratándose de zonas urbanas consolidadas, determinadas por el Municipio en su correspondiente Programa de Desarrollo Urbano Municipal o Esquema de Desarrollo Urbano, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá autorizar la subdivisión de predios urbanos hasta los 10,000 metros cuadrados de superficie del predio original, aunque estos requieran de la introducción de servicios urbanos básicos o el trazo de una o más vías públicas.*

Derivado de lo anterior, el promotor o propietario del terreno que se vaya a subdividir estará obligado a lo siguiente:

I.- *Otorgar donación al Municipio en el porcentaje que corresponda a la clasificación de la zona en que se sitúe el predio o dotar de equipamiento urbano y/o infraestructura conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado y el presente Código Municipal;*

II.- *Cubrir el costo proporcional al Municipio, en el caso de que éste hubiera realizado obras de urbanización que hubieran beneficiado y aumentado el valor del predio objeto de la solicitud de subdivisión;*

III.- *Otorgar garantía ante la Dirección de Finanzas y Administración del Municipio, conforme a lo señalado en el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización o en su caso la dotación de equipamiento y/o infraestructura urbana y cumplirá con todas las obligaciones derivadas y señaladas en la autorización de la subdivisión;*

IV.- *Obtener previamente de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la licencia de construcción para ejecutar las obras de urbanización necesarias.*

Será requisito para que se le expida dicha licencia por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en que se haya cumplido con la obligación indicada en la fracción anterior, y

V.- Para el efecto de que se municipalicen las subdivisiones, su promotor deberá cumplir con lo previsto en el Código Urbano para el Estado y el presente Código Municipal.

Toda situación no prevista para el presente apartado, se aplicará supletoriamente la normatividad prevista en el Código Urbano para el Estado, para los fraccionamientos.

ARTÍCULO 1487 TER.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal al expedir la autorización de una subdivisión que requiera del trazo de una o más vías públicas, de obras de urbanización y la introducción de servicios públicos, emitirá un dictamen que deberá contener como mínimo lo siguiente:

- I.- El nombre o denominación del promotor;
- II.- El nombre del representante legal, en caso de existir;
- III.- El perito responsable de las obras de urbanización;
- IV.- La ubicación del proyecto;
- V.- La siguiente información y datos técnicos:
 - a).- Cuadro de superficies y sus diferentes usos o destinos;
 - b).- Sistema del agua potable;
 - c).- Sistema de alcantarillado y/o saneamiento;
 - d).- Especificaciones de los pavimentos, banquetas, guarniciones y placas de nomenclatura; y
 - e).- Sistema de electrificación y alumbrado público;
- VI.- Documentación legal;
- VII.- Determinación de obligaciones municipales;
- VIII.- Determinación del monto de la garantía de las obras de urbanización, y
- IX.- Observaciones y disposiciones generales del proyecto.

ARTÍCULO 1487 QUÁTER.- Como parte de los requisitos que debe cumplir un promotor de una subdivisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para efecto de que le autorice el inicio de las obras de urbanización, deberá constituir garantía a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y en su caso del equipamiento urbano e infraestructura complementarios, así como el que cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asumió derivadas de la autorización de la subdivisión.

La citada garantía se otorgará en los términos previstos en el Código Urbano para el Estado.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials on the right side of the page.

ARTÍCULO 1487 QUINQUIES.- *El Instituto Catastral del Estado, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y la Dirección de Finanzas y Administración Municipal, al momento en que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal expida la autorización de una subdivisión que contemple vías públicas, restricciones y áreas de donación municipales, deberán realizar las anotaciones correspondientes en sus registros, a efecto de que esos espacios no se enajenen a terceras personas, sino que se consideren como bienes propiedad del Municipio. A partir de ese momento esos espacios considerados y determinados como vías públicas municipales, no causarán el impuesto a la propiedad raíz.*

La municipalización de esas vías públicas, será hasta que se concluyan las correspondientes obras de urbanización, por parte del promotor de la subdivisión respectiva.

ARTÍCULO 1487 SEXIES.- *En los casos de la expedición de subdivisiones para la regularización de un asentamiento humano, la disolución de la copropiedad o la donación entre ascendientes y descendientes en primer grado y que no exista el área disponible para otorgar donación al Municipio, está se determinará conforme a lo que decida el Cabildo.*

En todo caso el promotor de la subdivisión podrá proponer al Cabildo, que el área que le corresponda donar se ubique fuera del predio objeto de la donación para integrarla a otra y optimizar e incrementar las áreas para equipamiento urbano consolidado o en otras áreas carentes de ellas.

ARTÍCULO 1487 SEPTIES.- *Cuando en las subdivisiones que regula el presente Código Municipal no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga u otro motivo similar, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá autorizar al promotor fosas sépticas por lote o predio, conforme a lo determinado por la Dirección de Servicios Públicos y Ecología del Municipio y el Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, respetando los lineamientos que estos le señalen.*

ARTÍCULO 1487 OCTIES.- *Para efecto de tramitar y obtener la correspondiente licencia de construcción de obras de urbanización en una subdivisión el promotor deberá presentar solicitud a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, cumpliendo con los siguientes requisitos:*

- I.- *Escritura, título o documento que acredite la propiedad del predio respectivo;*
- II.- *Comprobante de pago del impuesto a la propiedad raíz actualizado;*
- III.- *Copia de identificación del propietario o propietarios;*
- IV.- *Si se trata de una persona moral, copia de su acta constitutiva y poder notarial;*
- V.- *Plano de lotificación autorizado y firmado por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;*
- VI.- *Plano de agua potable, alcantarillado y escurrimientos pluviales autorizado por el Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, firmados por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature with 'RAMON' written above it, and several other initials and signatures on the right side.

VII.- Plano de electrificación autorizado por la Comisión Federal de Electricidad, firmados por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

VIII.- Plano de señalética vertical y horizontal autorizado por la Dirección de Seguridad Pública y Movilidad Municipal, firmados por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

IX.- Especificaciones de las obras de urbanización autorizadas por la Dirección de Obras Públicas Municipal, firmadas por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

X.- Bitácora de obra firmada por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

XI.- Constancia de vigencia del perito responsable de las obras de urbanización;

XII.- Llenar formato de la licencia de urbanización, firmado por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

XIII.- Pago de la licencia conforme a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente;

XIV.- Plano de la red de alumbrado público, autorizado por la Dirección de Servicios Públicos y Ecología Municipal, firmados por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

XV.- Plano y programa de las etapas de obras de urbanización, en su caso, firmados por el propietario o apoderado legal y el perito responsable de las obras de urbanización;

XVI.- Calendario de obra suscrito por el propietario o representante legal y el perito responsable de obra, y

XVII.- Garantía de las obras de urbanización conforme a lo determinado en el presente Código Municipal y lo establecido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

De la correspondiente documentación que ya exista en los expedientes de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, su personal deberá de abstenerse de solicitar nuevamente la misma.

Cuando a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o por solicitud del promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del predio, considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, esta lo indicará al solicitante por no ser necesarios en el caso específico.

ARTÍCULO 1487 NONIES.- Para que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal le expida al promotor la autorización de inicio de obras de urbanización en una subdivisión, éste debe cumplir previamente con las obligaciones que señala el Código Urbano del Estado, el presente Código Municipal, la autorización respectiva y en el expediente correspondiente se deberá acreditar la siguiente documentación:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'Buenos' and several other scribbles and initials.

I.- Proyecto o testimonio notarial de la escrituración de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes, restricciones y vías públicas, avalados por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

II.- Comprobante de pago de las obligaciones fiscales municipales, incluyendo las correspondientes al Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Municipal;

III.- Garantía vigente de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano e infraestructura;

IV.- Licencia para ejecutar las obras de urbanización, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, conforme a lo indicado en el artículo anterior;

V.- Designación del residente de las obras de urbanización;

VI.- Calendario de las obras de urbanización aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, firmado por el promotor y el perito responsable de las mismas;

VII.- Que no existan condicionantes u obligaciones pendientes de cumplir o documentos por entregar, cuando se hubieran señalado en la autorización de la subdivisión, y

VIII.- En el caso que se hubieran autorizado las obras de urbanización por etapas, dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que acredite que la etapa anterior de las obras tiene un avance mínimo del 70%, acompañado del dictamen del perito responsable y en su caso de la unidad externa de supervisión.

Dependiendo de las condiciones de autorización de la subdivisión respectiva, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá eximir del cumplimiento de algunos de los requisitos antes indicados, siempre y cuando exista una justificación técnica o legal.

ARTÍCULO 1487 DECIES.- El promotor de la subdivisión podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la licencia de construcción para la edificación o edificaciones correspondientes, una vez que se hubiera autorizado el inicio de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 1487 UNDECIES.- Obtenida la autorización de subdivisión el promotor contará con un plazo de seis meses para iniciar las obras de urbanización, contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiera recibido la notificación correspondiente.

Si vencido el plazo no se han iniciado dichas obras; se podrá conceder por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal una prórroga por única vez de un plazo máximo de cuatro meses.

En el supuesto que el promotor no inicie las obras de urbanización en el plazo referido o no concluya las etapas de urbanización, conforme a lo autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la autorización respectiva se revocará total o parcialmente por esa Dependencia Municipal al vencimiento del plazo definitivo, independientemente de que proceda a imponer sanciones administrativas y a hacer efectiva la garantía de las obras de urbanización.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including the word "Bueno" and various scribbles.]

Si se trata de obras de urbanización en subdivisiones autorizadas para la regularización de un asentamiento humano, el plazo lo podrá ampliar la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, conforme a la naturaleza y posibilidades económicas de la población correspondiente.

ARTÍCULO 1487 DUODECIÉS.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal al realizar el procedimiento de revocación de la autorización de una subdivisión, deberá considerar que no se afecten derechos de adquirentes o usuarios de los lotes, así como el que queden inconclusas obras de urbanización y edificación necesarias para dar soporte y funcionalidad a otras etapas concluidas.*

ARTÍCULO 1487 TERDECIES.- *El plazo máximo para ejecutar todas las obras de urbanización por parte del promotor será de 18 meses contado a partir de su inicio, salvo lo dispuesto por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tratándose de subdivisiones para la regularización de asentamientos humanos.*

ARTÍCULO 1487 QUATERDECIES.- *Los promotores de subdivisiones, antes de publicitar y realizar la venta de los lotes, tienen obligación de obtener la autorización por escrito de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*

ARTÍCULO 1487 QUINDECIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para efecto de expedir la autorización de venta de lotes en una subdivisión, deberá constatar que en el expediente respectivo obre la siguiente documentación:*

I.- *Dictamen del Perito Responsable de las Obras de Urbanización y en su caso de la Unidad Externa de Supervisión, que acredite que existe un avance mínimo del 50% en la ejecución de las obras de urbanización;*

II.- *La escritura pública de lotificación de la subdivisión inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, previa apertura de las claves catastrales que realice el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes;*

III.- *Que no existan condicionantes pendientes de cumplir, cuando se hubieran señalado en la autorización de la subdivisión;*

IV.- *Si se realizó equipamiento urbano e infraestructura complementarios en sustitución de una parte de la donación o de obligaciones fiscales municipales, que se hubiera avanzado en las mismas conforme al calendario de obras respectivo;*

V.- *Que la garantía de las obras de urbanización se encuentre vigente;*

VI.- *Que no se tengan obligaciones fiscales pendientes de cubrir a la Dirección de Finanzas y Administración Municipal y al Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, y*

VII.- *Escritura pública registrada de las áreas de donación destinadas al equipamiento urbano, áreas verdes, restricciones y vías públicas inscritas en el Instituto Catastral del Estado y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, correspondientes a toda la subdivisión.*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Ruuu' and several other scribbles.

ARTÍCULO 1487 SEXDECIES.- *El Instituto Catastral del Estado, la Dirección de Finanzas y Administración del Municipio y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, no procederán a realizar ningún movimiento traslativo de dominio, hasta en tanto no se hubiera expedido la autorización de venta y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal lo hubiera notificado a esas instituciones.*

Lo anterior con excepción de las relativas a las áreas de donación, restricciones y vías públicas para el Municipio.

ARTÍCULO 1487 SEPTDECIES.- *El notario o fedatario público que vaya a realizar la escrituración de los lotes o inmuebles, deberá insertar en la escritura correspondiente los datos de la autorización emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para la enajenación correspondiente.*

ARTÍCULO 1487 OCTODECIAS.- *La municipalización de las subdivisiones se realizarán conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal.*

CAPÍTULO VI BIS

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

SECCIÓN ÚNICA

DE LA AUTORIZACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1508.- *El Régimen de Propiedad en Condominio, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Urbano para el Estado; en el Código Municipal; el Reglamento de Administración correspondiente; el Código Civil del Estado; y la escritura pública constitutiva de ese Régimen.*

ARTÍCULO 1508 BIS.- *De conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado, es facultad del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., autorizar la constitución, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 viviendas, departamentos, locales o áreas.*

ARTÍCULO 1508 TER.- *Al presente Capítulo le serán aplicables las disposiciones del Título Séptimo del Código Urbano para el Estado.*

ARTÍCULO 1508 QUÁTER.- *Los proyectos de urbanización y construcción de los condominios y los desarrollos inmobiliarios especiales, deberán sujetarse a las normas de diseño; de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento; de vialidad y movilidad; y de electrificación y alumbrado público, previstas en el Código Urbano para el Estado.*

ARTÍCULO 1508 QUINQUES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para efecto de determinar la superficie y ubicación, así como el destino de las áreas de donación que le deberán ceder gratuitamente los promotores, y en su caso su sustitución deberá apegarse a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado.*

Handwritten signatures in blue ink, including a signature that appears to be 'Benny' and several other illegible signatures.

ARTÍCULO 1508 SEXIES.- *El procedimiento para que en su caso se autorice la sustitución de parte de las áreas de donación, lo realizará la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, conforme a lo señalado en el artículo 334 del Código Urbano para el Estado, quien se podrá apoyar de otras dependencias y entidades municipales para determinar lo conducente.*

Tratándose de condominios verticales, la sustitución podrá hacerse por numerario, según lo señalado en el citado artículo 334 fracción III del Código Urbano para el Estado, la cual deberá ser aprobada en definitiva en sesión de Cabildo, señalándose por el mismo el destino de ese recurso.

ARTÍCULO 1508 SEPTIES.- *Previo al otorgamiento de la autorización de inicio de obras de urbanización de un condominio o desarrollo inmobiliario especial, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, conjuntamente con el Síndico del Ayuntamiento, deberán recibir físicamente del promotor la posesión de las áreas de donación correspondientes, verificando que cumplan con las condiciones de superficie, medidas y colindancias y colocando elementos físicos que aseguren su tenencia y/o posesión.*

CAPÍTULO VI TER

DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES.

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1511 BIS.- *Todo lo no previsto en el presente Capítulo, le será aplicable el Título Séptimo del Código Urbano para el Estado y prevaleciendo lo contemplado en el mismo.*

ARTÍCULO 1511 TER.- *Al Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en materia de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, le corresponde lo siguiente:*

I.- *Autorizar la constitución, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 viviendas, departamentos, locales o áreas;*

II.- *Autorizar, modificar o extinguir los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, cuando el terreno materia de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados;*

III.- *Participar con voz y voto en los Subconsejos correspondientes del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, respecto de los proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, que se pretendan desarrollar en el Municipio;*

IV.- *Conforme a la Ley de Ingresos del Municipio vigente, determinar las obligaciones fiscales municipales a cargo de los fraccionadores y promotores;*

V.- *Emitir a solicitud de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado el dictamen técnico jurídico u opinión, respecto de la factibilidad para que se autorice o su caso se niegue la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials and signatures on the right side of the page.

VI.- *Determinar y requerir al fraccionador o promotor, la documentación necesaria para entregarse digitalmente a la Unidad Externa de Supervisión, a efecto de que realice sus trabajos correspondientes;*

VII.- *Determinar a los fraccionadores o promotores, el tipo, monto y condiciones de la garantía para asegurar la debida ejecución de las obras de urbanización y prestación de servicios en un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.*

Si la garantía es hipotecaria, efectuar la revisión y validación del avalúo del inmueble que en su caso se vaya a otorgar para la hipoteca, mismo que deberá estar libre de gravamen o reserva de dominio;

VIII.- *Una vez solicitada, expedir a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado su opinión respecto de la factibilidad o no para que se autorice el inicio de obras de urbanización en un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, respecto de los desarrollos autorizados por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda o por esa Secretaría, tratándose de Desarrollos Inmobiliarios Especiales;*

IX.- *Otorgada la autorización de inicio de obras de urbanización para un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, asignar la Unidad Externa de Supervisión conforme a lo previsto en este Código Municipal, con el fin de que proceda a la correspondiente supervisión de la obra.*

Para efecto de lo anterior elaborar y suscribir el Contrato de Prestación de Servicios, conjuntamente con la Dirección de Finanzas y Administración Municipal y la Unidad Externa de Supervisión;

X.- *Realizar la apertura de la bitácora de las obras de urbanización, con la presencia del Perito Responsable de las Obras, el Residente de las Obras y la Unidad Externa de Supervisión;*

XI.- *Con la participación del Síndico Municipal, recibir la posesión de las áreas de donación que le deben otorgar al Municipio los fraccionadores o promotores, verificando que la ubicación y superficie sea la correcta; de forma documental, digital y física;*

XII.- *Analizar y en su caso validar el proyecto de escritura pública de las áreas de donación y vialidades públicas que le corresponden al Municipio, para integrarlas al inventario municipal;*

XIII.- *Solicitada por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, emitirle la opinión para que se autorice por esta la publicidad y en su momento la venta de lotes o predios en fraccionamientos o condominios.*

En el caso de los condominios autorizados por el Municipio, previa opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, expedir la autorización de publicidad y posteriormente de venta de predios.

XIV.- *Conforme a los derechos y obligaciones que tienen los fraccionadores o promotores de condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, durante el proceso de urbanización darle puntual seguimiento a los mismos, para que el Expediente Digital Único se encuentre debidamente integrado y las obras se ejecuten conforme a lo autorizado;*

XV.- *Verificar que en los fraccionamientos aun no municipalizados, los fraccionadores presten normal y suficientemente los servicios públicos correspondientes;*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials and signatures on the right side of the page.

XVI.- *En el caso de los condominios en los que no se hubieran entregado las obras de urbanización y servicios básicos, constatar que los promotores o el administrador, con cargo a las cuotas que deben cubrir los condóminos, presten normal y suficientemente los servicios básicos a que hace referencia el Código Urbano para el Estado;*

XVII.- *En el supuesto de detectar omisiones, irregularidades o inconsistencias en el cumplimiento de las obligaciones de los fraccionadores o promotores, requerir el cumplimiento correspondiente y en su caso adoptar las medidas de seguridad necesarias y la imposición de sanciones administrativas;*

XVIII.- *Expedir a los fraccionadores o promotores, dictámenes técnico – jurídicos respecto de las obras de urbanización y cumplimiento de obligaciones de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, para los efectos de la municipalización total o parcial o entrega a los condóminos, según corresponda, conforme a lo dictaminado por la Unidad Externa de Supervisión correspondiente.*

De manera extraordinaria y únicamente en casos justificados, para contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el dictamen previo sobre la factibilidad de la solicitud de municipalización, requerir la opinión técnica o informe a determinada dependencia, entidad u organismo Municipal competente, en algún aspecto en lo particular y que debe analizar e incluir en el proyecto de dictamen referido.

XIX.- *Por conducto de su personal, realizar supervisión de manera aleatoria a las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;*

XX.- *Convocar al Comité de Municipalización, para que intervenga conforme a lo previsto en este Código, respecto de la municipalización de un fraccionamiento, ya sea de manera total o parcial o la recepción por parte del Municipio de algún servicio público;*

XXI.- *Una vez municipalizado un fraccionamiento total o parcialmente o determinada la conclusión de obras de un condominio o desarrollo inmobiliario especial, establecer la garantía que estará vigente por un año posterior a ese acontecimiento, la cual deberá ser del 50% a la originalmente otorgada. Debiéndose en consecuencia autorizar la cancelación de la garantía concedida inicialmente.*

XXII.- *Un año después de la municipalización total o parcial de un fraccionamiento o la entrega de las obras de urbanización a los condóminos, expedir documento por el que se autorice la cancelación de la garantía que hubiera otorgado un fraccionador o promotor al Municipio, conforme a lo referido en la fracción anterior;*

XXIII.- *Inscribir en su registro las diversas asociaciones de colonos y condóminos;*

XXIV.- *Emitir opinión a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, respecto de la factibilidad o no para que se modifique o extinga un Régimen de Propiedad en Condominio.*

Si la autorización señalada en el párrafo anterior es competencia del Municipio, solicitar esa opinión a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;

XXV.- *Cuando un fraccionador o promotor no hubiera iniciado las obras de urbanización o ejecutado las mismas en un fraccionamiento o condominio, conforme a lo determinado por el Código Urbano para el*

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature that appears to read "Bunny".]

Estado, solicitar a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado el inicio del procedimiento para la revocación de la autorización correspondiente.

Si la autorización respectiva, la emitió la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, realizar el procedimiento administrativo para la revocación respectiva;

XXVI.- Acorde a lo previsto en el Código Urbano para el Estado, cuando resulte procedente iniciar el procedimiento administrativo para hacer efectivas las garantías otorgadas por los fraccionadores y promotores;

XXVII.- Conjuntamente con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, suscribir los diversos planos de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales en formato impreso y digital proporcionados por el fraccionador o promotor e integrarlos al Expediente Digital Único;

XXVIII.- Emitir a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado su opinión para la autorización o no de una cesión de derechos y obligaciones por parte de un fraccionador o promotor a una tercera persona, verificando previamente los antecedentes de esta última.

Si la autorización del condominio o desarrollo inmobiliario especial, la generó la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, pedir la opinión correspondiente a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.

XXIX.- Determinar el destino de las áreas de donación otorgadas al Municipio, conforme a los lineamientos del Código Urbano para el Estado y las necesidades de la zona de áreas verdes, parques, jardines, equipamiento e infraestructura urbana;

XXX.- En el supuesto que no se hubieran concluido las obras de urbanización por parte del fraccionador o promotor, dentro del plazo señalado en el calendario aprobado, requerirles la propuesta de una nueva calendarización, para proceder a determinar los derechos fiscales municipales por la ampliación del plazo para la supervisión de las obras;

XXXI.- A solicitud de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, en caso de ser procedente expedir carta de liberación de obligaciones anteriores, respecto de un fraccionador o promotor que quiera desarrollar un nuevo proyecto en el Estado.

Si el proyecto es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, solicitar ese documento a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;

XXXII.- Realizar y disponer de lo necesario para que el Expediente Digital Único se encuentre debidamente integrado, y

XXXIII.- Realizar todo aquello que disponga el Código Urbano para el Estado en lo correspondiente al presente Capítulo.

ARTÍCULO 1511 QUÁTER.- *El dictamen técnico u opinión a que se refiere el Código Urbano para el Estado que debe emitir el Municipio para que se autorice un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, lo emitirá la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dentro de un plazo de 15*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

días hábiles a partir de la fecha en que recibió la correspondiente solicitud, determinando como mínimo lo señalado en el artículo 372 del Código Urbano para el Estado.

De igual forma, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, solicitará a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, su opinión en los términos previstos en el artículo citado en el párrafo anterior, a efecto de que se autorice la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio o de un Desarrollo Inmobiliario Especial que competa al Municipio de San Francisco de los Romo, Ags.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y
PUBLICIDAD Y VENTA DE PREDIOS

ARTÍCULO 1511 QUINQUES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para efecto de emitir la opinión positiva para que la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado emita la autorización para el inicio de las obras de urbanización en un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial deberá contar con la documentación señalada en el artículo 398 del Código Urbano para el Estado.

En caso de ser competencia del Municipio el emitir esa autorización de inicio de obras de urbanización a los promotores de Condominios o Desarrollos Inmobiliarios Especiales autorizados de su parte, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, pedirá la opinión correspondiente a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado y procederá a expedirla si se cumple con los requisitos del artículo 398 del Código Urbano para el Estado.

Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal lo considere o a solicitud del promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio o Desarrollo Inmobiliario Especial, determine que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece el artículo 398 señalado anteriormente, esta lo indicará al solicitante o en su caso le otorgará una prórroga razonable para que lo exhiba, en el caso de requerirse ese documento.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá en coordinación con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado requerir en su caso por etapas, el cumplimiento de las obligaciones y documentación que se requiere conforme a lo dispuesto en este artículo y el Código Urbano para el Estado, con excepción del pago de los derechos derivados de la autorización del fraccionamiento, condominio y desarrollo inmobiliario especial que deberá estar cubierta en su totalidad.

Las obligaciones fiscales municipales por la supervisión de obras de urbanización se cubrirán conforme se vayan autorizando y acorde a lo que establezca la Ley de Ingresos del Municipio vigente.

ARTÍCULO 1511 SEXIES.- La supervisión única que realice la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a través de las Unidades Externas de Supervisión, a las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, será respecto de la compatibilidad del proyecto, la calidad y especificaciones de los materiales, obras y servicios realizados; así como, la construcción del equipamiento urbano e infraestructura complementarios en caso de que se hubiera sustituido por una parte de la donación o a cuenta de obligaciones fiscales municipales.

ARTÍCULO 1511 SEPTIES.- *Las Unidades Externas de Supervisión deberán informar quincenalmente a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto del avance de las obras de urbanización y de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados.*

ARTÍCULO 1511 OCTIES.- *El fraccionador o promotor entregará por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y a la Unidad Externa de Supervisión informes quincenales del avance físico de las obras de urbanización y reportes de laboratorio de control de calidad, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.*

Si se realizan obras de equipamiento e infraestructura urbana complementarios, también deberán entregarse los informes correspondientes, según lo señala el párrafo anterior y con la misma periodicidad.

ARTÍCULO 1511 NONIES.- *El fraccionador o promotor mantendrá permanentemente en la obra una bitácora autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y foliada hasta la total conclusión de las obras de urbanización, con el fin de que el perito responsable de las obras de urbanización, el personal de la unidad externa de supervisión y de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal realicen sus anotaciones correspondientes. Esa bitácora podrá agregarse o integrarse al Expediente Digital Único.*

Será responsabilidad exclusiva del fraccionador o promotor, el debido resguardo y cuidado de esa bitácora de obra.

ARTÍCULO 1511 DECIES.- *Una vez concluida la totalidad de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, de una etapa, o de un servicio público o de la construcción de equipamiento e infraestructura urbana complementaria, el fraccionador o promotor, solicitará por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el dictamen técnico jurídico de las ejecución de las obras de urbanización o de un servicio, ya sea total o parcialmente.*

Ese dictamen lo expedirá la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con base en la documentación del expediente del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, los informes o dictámenes de la Unidad Externa de Supervisión y del Perito Responsable de Obra y solo en caso excepcional y justificado requerirá algún informe o dictamen a determinada Dependencia, Entidad u Organismo Municipal, conforme a lo previsto en el párrafo tercero del artículo 455 del Código Urbano para el Estado.

ARTÍCULO 1511 UNDECIES.- *A la solicitud referida en el artículo anterior, el fraccionador o promotor deberá adjuntar la siguiente documentación:*

I.- *Dictamen del perito responsable de las obras de urbanización, que justifique que las obras de urbanización y en su caso el equipamiento e infraestructura urbana complementarios, fueron ejecutados conforme a lo autorizado y se encuentran total y debidamente concluidos;*

II.- *La bitácora de la obra debidamente concluida y cerrada, con todas las anotaciones que debieron realizar los obligados;*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

III.- *Reporte de conclusiones del laboratorio de calidad que realizó las pruebas durante la ejecución de las obras de urbanización o del equipamiento e infraestructura urbana complementarios;*

IV.- *Comprobante de pago de los derechos fiscales municipales, según lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio correspondiente, y*

V.- *Constancia de que la garantía de las obras de urbanización y en su caso del equipamiento e infraestructura urbana adicionales se encuentra vigente.*

ARTÍCULO 1511 DUODECIES.- *En el supuesto que el dictamen técnico jurídico expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal tenga alguna observación u obligación pendiente a cargo del fraccionador o promotor, éste se encontrará obligado a corregirlo a su costa en el plazo que le indique esa Dirección.*

Una vez subsanado lo determinado en el dictamen, el fraccionador o promotor podrá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en su caso la emisión de un nuevo dictamen.

ARTÍCULO 1511 TERDECIES.- *Los fraccionadores y promotores tendrán las obligaciones y derechos establecidos en el Código Urbano para el Estado.*

ARTÍCULO 1511 QUATERDECIES.- *De acuerdo a la clasificación, densidad de construcción y población que se derive de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, y en términos de lo estipulado en el Código Urbano para el Estado, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, determinará las áreas de donación que conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico e infraestructura, deban transferirle gratuitamente los fraccionadores y promotores.*

ARTÍCULO 1511 QUINDECIES.- *El fraccionador o promotor estará obligado a formalizar las donaciones a favor del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., en los lugares y superficies que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión autorizado le sean señalados, así como a escriturar a su costa las áreas destinadas a vías públicas, áreas verdes y equipamiento urbano e infraestructura.*

Respecto del equipamiento urbano también deberá entregar la posesión, títulos y facturas que acrediten la propiedad del mismo, a favor del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., o de quien este indique.

ARTÍCULO 1511 SEXDECIES.- *Los promotores deberán solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que les autorice la publicidad y posteriormente la venta de predios, departamentos, viviendas, casas, locales, oficinas, bodegas, naves industriales o áreas, respecto de los Condominios y Subdivisiones con obras de urbanización autorizados por esa Dirección, por lo que deberán presentar la propuesta de su publicidad, la cual se deberá de apegar a las condiciones de la autorización respectiva, sin que resulte confusa para los probables adquirentes o usuarios de esos bienes, precisando en su caso la etapa de las obras de urbanización objeto de esa solicitud. En caso de no hacerlo, se harán acreedores a las sanciones que establece el Código Urbano para el Estado y el presente Código Municipal.*

Una vez autorizada la publicidad por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que exista autorización expresa de la misma Dirección.

ARTÍCULO 1511 SEPTDECIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para efecto de expedir la autorización de venta de los bienes indicados, deberá contar con la opinión favorable de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado; y de la unidad externa de supervisión y del perito responsable de la obra, un dictamen del que se desprenda entre otras situaciones que existe un avance de cuando menos del 30% en la ejecución de esas obras de urbanización del desarrollo correspondiente y que las mismas son compatibles con el proyecto autorizado. Esta autorización podrá otorgarse por etapas.*

Además de los requisitos señalados anteriormente, para efecto de que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal expida la autorización de venta de un condominio o desarrollo inmobiliario especial, en el expediente respectivo deberán existir los documentos señalados en el Código Urbano para el Estado en su artículo 448.

SECCIÓN TERCERA DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES

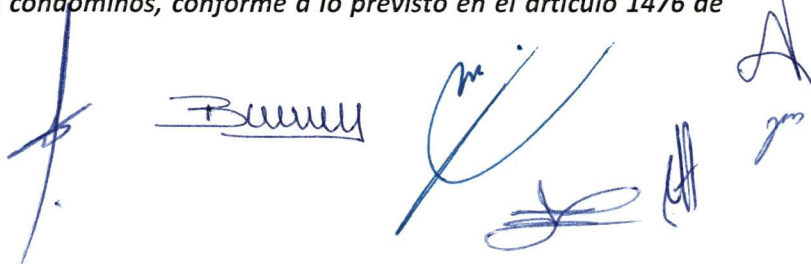
ARTÍCULO 1511 OCTODECIOS.- *El Municipio será la única autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o subdivisión, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador o promotor, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.*

ARTÍCULO 1511 NOVODECIOS.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para efecto de municipalizar un fraccionamiento o una subdivisión, deberá observar lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado, particularmente su Capítulo IX del Título Séptimo.*

ARTÍCULO 1511 VICIOS.- *En el caso de que se hubieran municipalizado los pavimentos, banquetas y guarniciones de un fraccionamiento o subdivisión y posteriormente se vayan a edificar los lotes y predios baldíos en esa parte, el constructor y/o propietario de los mismos se encontrara obligado a asegurar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que con motivo de esos trabajos no se afectara o dañará esa infraestructura.*

Será requisito para que en su caso se expida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la constancia de terminación de obra o habitabilidad de los inmuebles edificados, que previamente se constate el buen estado de los pavimentos, banquetas y guarniciones situados en la parte frontal de las citadas edificaciones, ya que en caso contrario los mismos se tendrán que reparar o demoler y volver a construir por parte del propietario y/o constructor, según lo dictamine la Dirección de Obras Públicas Municipal.

ARTÍCULO 1511 UNVICIOS.- *El Comité Técnico de Municipalización auxiliará a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para los efectos de la municipalización total o parcial de los fraccionamientos o la entrega de las obras de urbanización a los condóminos, conforme a lo previsto en el artículo 1476 de éste Código Municipal.*



ARTÍCULO 1511 DUOVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal tramitará la publicación en el Periódico Oficial del Estado del acta de entrega-recepción del fraccionamiento o subdivisión o las correspondientes a las etapas de urbanización o recepción de un servicio u obra de equipamiento urbano.*

CAPÍTULO VI QUÁTER

DE LA AUTORIZACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO POR PARTE DEL MUNICIPIO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1511 Tervicies.- *Todo lo no previsto en el presente Capítulo, le será aplicable el Título Séptimo del Código Urbano para el Estado, particularmente el Capítulo X y prevaleciendo lo contemplado en el mismo.*

ARTÍCULO 1511 QuaterVICIES.- *La constitución, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 viviendas, departamentos, locales o áreas, le corresponde al Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., a través de su Dirección de Desarrollo Urbano, las cuales se sujetan a lo dispuesto en este Capítulo.*

ARTÍCULO 1511 QuinVICIES.- *Para los efectos de lo señalado en el artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal estará facultada para lo siguiente:*

- I.- *Recibir las solicitudes para la autorización de la constitución, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;*
- II.- *Integrar los expedientes conforme a lo indicado por el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal, para expedir la autorización para la constitución, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;*
- III.- *Solicitar la opinión al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, respecto del proyecto respectivo;*
- IV.- *Pedir a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, su opinión para en su caso expedir la autorización de constitución, modificación o extinción correspondiente;*
- V.- *Elaborar el proyecto de dictamen para la autorización de constitución, modificación o extinción conforme a lo descrito en el Código Urbano para el Estado, sometiéndolo previamente a la consideración del Promotor y del Perito Responsable de Obra;*
- VI.- *Determinar las obligaciones fiscales municipales a cargo del promotor, por la autorización respectiva;*

VII.- *Generar la autorización correspondiente y gestionar su publicación en el Periódico Oficial del Estado;*

VIII.- *Autorizar la publicidad que le proponga el promotor o en su caso negar la misma;*

IX.- *Analizar y de proceder aprobar del calendario de obras, que le presente el Promotor;*

X.- *Conforme a lo previsto en el Código Urbano para el Estado, determinar el tipo y cuantía de la garantía por la debida ejecución de las obras de urbanización y prestación de servicios que deberá otorgar el promotor;*

XI.- *Integrado el expediente, expedir la autorización de inicio de obras de urbanización, asignado la Unidad Externa de Supervisión;*

XII.- *Emitir la autorización de venta de predios, una vez conformados los requisitos señalados en el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal;*

XIII.- *Una vez solicitado por el promotor, expedir el dictamen técnico jurídico de conclusión de obras, y*

XIV.- *Transcurrido un año, posterior a la emisión del dictamen técnico jurídico de conclusión de obras, autorizar la cancelación de la garantía respectiva.*

ARTÍCULO 1511 SEXVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para los efectos del presente Capítulo deberá realizar y observar el siguiente procedimiento:*

I.- *Recibir la solicitud del promotor, para la autorización, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, con los requisitos y documentación señalada en el Código Urbano para el Estado en su artículo 365, salvo los casos de excepción indicados posteriormente.*

Esa solicitud se deberá integrar al Expediente Digital Único, señalando la clasificación del proyecto, conforme a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado;

II.- *Una vez completado el expediente en su primera fase, acorde a lo requerido por el Código Urbano para el Estado y este Código Municipal, se informará al Promotor para que conjuntamente con su Perito Responsable de Obra, lo presenten a la opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;*

III.- *Después la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, enviará el expediente a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, con el fin de que emita su opinión dentro de un plazo de máximo de 15 días hábiles, respecto de la solicitud correspondiente;*

IV.- *Posteriormente el expediente se deberá completar por parte del promotor con la documentación y requisitos señalados en el artículo 368 del Código Urbano para el Estado;*

V.- *Conformado el expediente acorde a lo requerido en las fracciones anteriores, la Dirección de Desarrollo Urbano, formulará el proyecto de dictamen de autorización, con el contenido señalado en el artículo 378 del Código Urbano para el Estado y lo someterá a la consideración del promotor y del perito responsable de las obras de urbanización;*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller signatures on the right.

VI.- Autorizado el proyecto, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, gestionará su publicación por una vez en el Periódico Oficial del Estado;

VII.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, una vez cubiertas las obligaciones fiscales estatales y municipales por la autorización, recibirá y analizará la propuesta que le presente el promotor, con el objeto de autorizar la publicidad del condominio, sin que ello implique la posibilidad de enajenar predios del mismo;

VIII.- Integrado el expediente conforme a lo descrito en el artículo 398 del Código Urbano para el Estado, emitir la autorización de inicio de obras de urbanización;

IX.- Asignar la Unidad Externa de Supervisión de las obras de urbanización, verificando que se cumpla el programa o calendario de obra; se entreguen los reportes de avance las obras, incluyendo las pruebas de laboratorio; que se hagan las anotaciones en la bitácora de obra y se cumplan las obligaciones a cargo de la citada Unidad, el Perito Responsable de la Obra y el Residente de la misma;

X.- Posteriormente cuando el proyecto tenga un avance de cuando menos el 30% en la ejecución de las obras de urbanización y la documentación señalada en el artículo 448 del Código Urbano para el Estado se encuentre en el expediente, así como la opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, expedir la autorización de venta de los predios correspondientes;

XI.- A solicitud del promotor, y recibidos los informes o dictámenes de la Unidad Externa de Supervisión y del Perito Responsable de Obra y en su caso de manera extraordinaria de alguna dependencia, entidad u organismo Municipal, emitir del dictamen técnico jurídico de conclusión de obras, y

XII.- Autorizar la cancelación de la garantía otorgada por el promotor, un año posterior a la emisión del dictamen técnico jurídico señalado en la cláusula anterior.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS
CON OBRAS DE URBANIZACIÓN DE TIPO VERTICAL**

ARTÍCULO 1511 SEPTVICIES.- La autorización para constituir un Régimen de Propiedad en Condominio con obras de urbanización, deberá cumplir con la documentación y requisitos señalados en los artículos 365 y 368 del Código Urbano para el Estado.

ARTÍCULO 1511 OCTOVICIES- Respecto de la documentación y requisitos que deberá adjuntar el promotor para la autorización de un Condominio Vertical, es la siguiente:

I.- Solicitud de autorización especificando la propuesta de denominación del desarrollo y relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado;

II.- Constancia de no adeudo a la propiedad raíz del año en curso;

III.- Copia certificada de escrituras o título de propiedad, inscritos en el Registro Público de la Propiedad, acompañada cuando aplique de la autorización de fusión de predios;

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller signatures and initials on the right.

IV.- Certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado, no mayor a un mes anterior a la solicitud;

V.- Copia certificada de la escritura pública constitutiva de la empresa promotora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, cuando se trate de persona moral, acompañada de Poder Notarial también certificado;

VI.- Si el promotor es persona física, copia simple de su identificación oficial, señalando sus generales;

VII.- Señalar domicilio para recibir notificaciones en el Municipio de San Francisco de los Romo, correo electrónico y teléfono móvil;

VIII.- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística vigente;

IX.- Si el proyecto es de 50 o más casas, departamentos, locales o áreas o de una superficie mayor a los 10,000 metros cuadrados, su propuesta de ubicación, medidas y colindancias del área de donación para el Municipio;

X.- Dictamen o Informe en materia de impacto ambiental emitido por la Secretaría de Sustentabilidad, Medio Ambiente y Agua del Estado;

XI.- Estudio de Impacto Urbano avalado por un Perito en Diseño Urbano;

XII.- Estudio de Impacto Vial (cuando se requiera);

XIII.- Levantamiento topográfico catastral o ubicación georreferenciada emitida por Catastro;

XIV.- Plano de zonificación y usos de suelo;

XV.- Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento;

XVI.- Factibilidad de Energía Eléctrica;

XVII.- Estudio de mecánica de suelos avalado por el perito especializado;

XVIII. Designación, aceptación y constancia emitida por el Municipio del Perito Responsable de la Obra;

XIX.- Memoria descriptiva, cédulas condominales y Reglamento de Administración;

XX.- Constancia por escrito de que se ha gestionado o autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano;

XXI.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, expedida por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, con una vigencia no mayor de 30 días naturales, y

XXII.- Los siguientes documentos se presentarán en caso de aplicar según su naturaleza:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, the word 'Buenos' in the center, and several other signatures on the right.

A.- Estudios Geológico y Geofísico, en caso de ser detectada alguna grieta o falla cercana al proyecto en el sistema de SIFAGS avalado por los peritos especializados, no mayor a 6 meses.

B.- Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua en el que se indiquen restricciones de la zona federal, en caso de ser detectado algún cuerpo de agua cercano al predio.

C.- Plano de Vialidad y Diseño de pavimentos en caso de que el proyecto contemple vialidades.

Cuando por consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio, considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en el presente artículo, está lo indicará al solicitante por no ser necesario al caso específico. Para ese fin la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar la opinión a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.

ARTÍCULO 1511 NOVOVICIES.- Una vez autorizado el Condominio Vertical se deberá presentar lo siguiente:

I.- Para efecto de recibir la autorización, el promotor deberá entregar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el comprobante del pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales por la opinión y la autorización, respectivamente;

II.- Plano de lotificación/zonificación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

III.- Plano y memoria descriptiva de la instalación hidráulica;

IV.- Plano y memoria descriptiva de la instalación sanitaria;

V.- Plano y memoria descriptiva de la instalación pluvial, y

VI. Plano y memoria descriptiva de la instalación eléctrica.

Cuando por consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio, considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en el presente artículo, está lo indicará al solicitante por no ser necesario al caso específico. Para ese fin la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar la opinión a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.

SECCIÓN TERCERA

DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES, SITUADAS EN ZONAS CONSOLIDADAS Y CON SERVICIOS BÁSICOS URBANOS

ARTÍCULO 1511 TRICIES.- La documentación y requisitos que deberá adjuntar el promotor para la autorización de un Condominio en una edificación existente, situado en una zona consolidada y con servicios básicos urbanos municipales, es la siguiente:

I.- Solicitud de autorización especificando la propuesta de denominación del Condominio y relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado;

II.- *Constancia de no adeudo a la propiedad raíz del año en curso;*

III.- *Copia certificada de escrituras o título de propiedad, inscritos en el Registro Público de la Propiedad, acompañada cuando aplique la autorización de fusión de predios;*

IV.- *Certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado, no mayor a un mes anterior a la solicitud;*

V.- *Copia certificada escritura pública constitutiva de la empresa promotora, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, cuando se trate de persona moral, acompañada de Poder Notarial también certificado;*

VI.- *Si el promotor es persona física, copia simple de su identificación oficial, señalando sus generales;*

VII.- *Señalar domicilio para recibir notificaciones en el Municipio de San Francisco de los Romo, correo electrónico y teléfono móvil;*

VIII.- *Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística vigente;*

IX.- *Carta de liberación de obligaciones anteriores, expedida por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, con una vigencia no mayor de 30 días naturales;*

X.- *Fotografía aérea con la ubicación de la edificación y su entorno;*

XI.- *Copia simple del oficio y plano del Instituto Catastral del Estado, que contenga levantamiento topográfico catastral;*

XII.- *Plano del proyecto, suscrito por el propietario o propietarios y Perito Responsable de Obra;*

XIII.- *Dictamen que contiene memoria descriptiva de la edificación, emitida por Perito Responsable de Obra;*

XIV.- *Factura del servicio de agua potable y drenaje para la edificación;*

XV.- *Factura por el servicio de energía eléctrica para la edificación, y*

XVI.- *Proyecto de Reglamento de Administración para el Condominio.*

Cuando por consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio, considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en el presente artículo, está lo indicará al solicitante por no ser necesario al caso específico. Para ese fin la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar la opinión a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller signatures on the right side of the page.

SECCIÓN CUARTA

DE LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE PREDIOS, VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS, ÁREAS O LOCALES SITUADOS EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1511 UNTRICIES.- *La autorización de venta de predios de condominios con obras de urbanización, se sujetará a las condiciones y requisitos señalados en el artículo 448 del Código Urbano para el Estado.*

ARTÍCULO 1511 DUOTRICIES.- *Respecto de la autorización de venta en Condominios Verticales, deberá cumplir con lo siguiente:*

I.- Cumplir con la documentación y requisitos aplicables, señalados en el artículo 448 del Código Urbano para el Estado, y

II.- Reporte del Perito Responsable de Obra, el cual deberá validar el personal de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que represente un avance mínimo del 50%, únicamente cuando la edificación sea superior a 21 metros de altura o mayor a 14 departamentos, locales o áreas.

ARTÍCULO 1511 TERTRICIES.- *Referente a la autorización de venta en los condominios constituidos en edificaciones existentes, situados en zonas consolidadas y servicios básicos urbanos, se expedirá una vez que se cuente con la escritura pública constitutiva e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, así como del Reglamento de Administración correspondiente.*

SECCIÓN QUINTA

DE LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ARTÍCULO 1511 QUATERTRICIES.- *La autorización para la modificación y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, que expida la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, deberá apegarse a las disposiciones contenidas en la Sección Tercera, Capítulo X del Título Séptimo del Código Urbano para el Estado.*

SECCIÓN SEXTA

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1511 QUINTRICIES.- *La destrucción, ruina y reconstrucción de los bienes de un Condominio, se apegarán a lo establecido en la Sección Sexta, Capítulo X del Título Séptimo del Código Urbano para el Estado.*

CAPÍTULO VI QUINQUIES

DE LA AUTORIZACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

SECCIÓN ÚNICA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ARTÍCULO 1511 SEXTRICIES.- El Código Urbano para el Estado, establece que Desarrollo Inmobiliario Especial, consiste en el aprovechamiento de un bien inmueble, mediante la edificación de construcciones para usos o destinos comerciales, de servicios, industriales y/o habitacionales, en los que no se trasmite la propiedad sino la posesión, que implique la dotación de obras de infraestructura y equipamiento y la prestación de servicios básicos, con la posibilidad de trazar vialidades internas, así como utilizar espacios comunes o abiertos, sin estar sujetos a copropiedad; sin poder realizarse la enajenación de sus elementos, partes o edificaciones.

ARTÍCULO 1511 SEPTRICIES.- Conforme a lo estipulado por el Código Urbano para el Estado, es facultad del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., autorizar los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados.

ARTÍCULO 1511 OCTOTRICIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para efecto de autorizar los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, observará las disposiciones correspondientes del Libro Séptimo del Código Urbano para el Estado, particularmente su Capítulo I, Sección Cuarta, así como lo señalado y aplicable en el presente Código Municipal.

CAPÍTULO VI SEXIES

DEL EXPEDIENTE DIGITAL ÚNICO Y LOS ASESORES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 1511 NOVOTRICIES.- A la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal le corresponderá coordinarse con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para implementar, integrar y operar en el ámbito de su competencia, el Expediente Digital Único, para la tramitación, autorización, ejecución y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización a los condóminos.

ARTÍCULO 1511 QUADRAGIES.- El Convenio de coordinación para los efectos señalados en el artículo anterior, entre otras situaciones deberá contemplar la comunicación e interconexión de los sistemas informáticos y procesos de integración, autorización, verificación de la ejecución de las obras de urbanización, dictámenes de conclusión de obras, municipalización de los fraccionamientos y subdivisiones o entregas de obras de urbanización a los condóminos, registros de asociaciones de colonos o condóminos, entre otros, para lo cual las partes podrán compartir plataformas, accesos a sus respectivos sistemas, así como las bases de datos y desde luego operar y suministrar información al Expediente Digital Único.

ARTÍCULO 1511 UNQUADRAGIES.- También corresponderá a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, coordinarse con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para crear la certificación de los Asesores Inmobiliarios, previstos en el Código Urbano para el Estado, a fin de que en el ámbito del desarrollo urbano se cuente con un padrón de profesionales que faciliten los trámites, autorizaciones y seguimiento de derechos y obligaciones en esa materia.

CAPÍTULO VIII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE MANERA INDIVIDUALIZADA.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature that appears to be 'Beleny' in the center, and several other initials and signatures on the right side of the page.

ARTÍCULO 1518 BIS.- Para los efectos del presente Capítulo se entenderá por UMA, la Unidad de Medida y Actualización determinada por día, por parte de la Institución competente para ese fin.

ARTÍCULO 1518 TER.- La imposición de multas por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, independientemente y sin perjuicio de aplicar las previstas en los artículos 1953, 1954, 1955, 1956 y 1957 de este Código Municipal, así como de las previstas en el Código Urbano para el Estado, por incumplimiento de los fraccionadores, promotores y población en general a las disposiciones de este Código Municipal, se ajustará a lo siguiente:

I.- Por iniciar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones o predios, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la propia Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente a ochocientas veces la UMA, independientemente de la clausura a esas obras;

II.- Por realizar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones, en etapas diferentes a lo autorizado, multa equivalente a cuatrocientas veces la UMA, independientemente de la clausura a esas obras;

III.- Por realizar obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones o predios en contravención al dictamen de autorización correspondiente, multa equivalente de ochocientas a dos mil cuatrocientas veces la UMA, independientemente de la obligación de realizar las demoliciones y/o correcciones a las obras, a efecto de que se ajusten a lo autorizado;

IV.- Por realizar el fraccionador o promotor de un fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión actos de publicidad, promoción o venta, respecto de lotes o inmuebles, sin contar con la autorización correspondiente expedida por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la misma Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente a mil veces la UMA, independientemente de la obligación de retirar toda la publicidad inherente a esa actividad y de evitar cualquier acto de enajenación;

V.- Por realizar el fraccionador o promotor de un fraccionamiento, condominio o subdivisión actos de venta de lotes, predios o inmuebles, ubicados en etapas distintas a las amparadas por la autorización respectiva expedida por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la misma Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente a quinientas veces la UMA, independientemente de la obligación de evitar la venta de bienes inmuebles;

VI.- Por no cumplir el fraccionador o promotor del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, la subdivisión o predio con el calendario de obras de urbanización autorizado por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente a mil días la UMA, si en la parte correspondiente al fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión cuenta con autorización de promoción y venta, independientemente de que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal analice la nueva propuesta de calendario o se realice el procedimiento para hacer efectiva la garantía de las obras de urbanización;

VII.- Por no informar el fraccionador o promotor por escrito en la periodicidad establecida por el Código Urbano para el Estado a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y a la unidad externa de

supervisión, respecto del avance en la ejecución de las obras de urbanización o entregar pruebas de calidad de la obra, multa equivalente a ochenta días de la UMA;

VIII.- Por no tener en las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, la subdivisión o predio, el libro de bitácora, multa equivalente a cuarenta días de UMA;

IX.- Por realizar el fraccionador o promotor actos de publicidad, promoción o venta de proyecto diferente al autorizado o publicidad engañosa, en contravención al dictamen de autorización, multa equivalente a ochocientas veces la UMA.

X.- Por no atender citatorio para comparecer ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente dos veces la UMA.

XI.- Por no atender requerimiento dentro del plazo otorgado, para ejecutar obras y reparaciones en predio de su propiedad y/o posesión, limpieza de predios baldíos o fincas, bardeo perimetral y construcción de contrabardas, multa equivalente a treinta veces la UMA.

XII.- Por construir, ampliar, modificar, remodelar y/o demoler inmuebles sin licencia de construcción autorizada, multa equivalente al 75% del valor de la correspondiente autorización, independientemente del pago de los derechos por la expedición de la correspondiente licencia.

Si la obra no es susceptible de regularizarse la multa será equivalente a veinte veces la UMA, independientemente de la imposición de otras sanciones e incluso la orden de demolición.

XIII.- Por continuar con los trabajos de construcción en obra clausurada o suspendida o retirar sellos de clausura, multa equivalente a cien veces la UMA.

XIV.- Por construir sin respetar el proyecto de edificación autorizado, multa equivalente a cincuenta veces la UMA.

XV.- Por no respetar restricciones y/o observaciones indicadas en la licencia de construcción, multa equivalente a cincuenta veces la UMA.

XVI.- No tener en la obra la correspondiente bitácora, multa equivalente a seis veces la UMA.

XVII.- No tener en la parte exterior de la obra, la lona con los datos de autorización de la construcción, multa equivalente a seis veces la UMA.

XVIII.- No tener en la obra los planos de autorización de la misma, multa equivalente a seis veces la UMA.

XIX.- Por realizar obras sin permiso en la vía pública municipal, multa equivalente a treinta veces la UMA, independientemente de realizar los trabajos de reparación que le indique la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

XX.- Por tener escombro y materiales de construcción en la vía pública municipal, multa equivalente a ocho veces la UMA.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller signatures on the right.

XXI.- *Por depositar escombros y materiales de la construcción en lugares no autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, multa equivalente a ocho veces la UMA.*

XXII.- *Por colocar o instalar anuncios permanentes sin licencia, multa equivalente a cuarenta y cinco veces la UMA.*

XXIII.- *Por colocar o instalar anuncios transitorios o temporales sin el permiso correspondiente, multa equivalente a veinticinco veces la UMA.*

XXIV.- *Por no retirar un anuncio instalado en la vía pública municipal o predio particular, multa equivalente a cien veces la UMA.*

XXV.- *Por colocar o instalar mobiliario urbano sin autorización, por cada unidad, multa equivalente a veinticinco veces la UMA.*

XXVI.- *Por no contar el establecimiento con su correspondiente Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística, multa equivalente a veinticinco veces la UMA, independientemente de la clausura del inmueble.*

XXVII.- *Por utilizar un inmueble con uso del suelo diferente al autorizado en la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística o en el correspondiente Programa de Desarrollo Urbano Municipal o Esquema de Desarrollo Urbano, multa equivalente a veinticinco veces la UMA, independientemente de la clausura del mismo inmueble.*

XXVIII.- *Por realizar actividades en la vía pública y/o obstruir la misma con equipo, productos, materiales, vehículos, etc., en el caso de talleres mecánicos, eléctricos, carpinterías o cualquier otro giro comercial, servicios o habitacional, multa equivalente a veinticinco veces la UMA.*

XXIX.- *Por no tener el Perito Responsable de las Obras, registradas sus visitas a la obra en proceso de construcción, ampliación, modificación y/o demolición en la bitácora de obra respectiva, conforme a lo dispuesto en el presente Código Municipal, multa equivalente a veinticinco veces la UMA.*

XXX.- *Por construir en la vía pública municipal a cualquier nivel o altura, multa equivalente a cien veces la UMA;*

XXXI.- *Por realizar en la vía pública instalaciones aéreas de cualquier tipo de cable, multa equivalente a dos mil veces la UMA, independientemente de la obligación de retirar el cableado, y*

XXXII.- *Por colocar, instalar y/o construir torres para telefonía celular y servicios de telecomunicaciones, sin la licencia correspondiente, multa equivalente a dos mil veces la UMA.*

En caso de reincidencia a todos los supuestos antes indicados, se duplicará el monto de la impuesta por la infracción respectiva.

CAPÍTULO XII

DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, A TRAVÉS DE LA AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIONES

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials on the right.

ARTÍCULO 1624 BIS.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros de población se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen el Municipio, en los correspondientes Programas o Esquemas Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 1624 TER.- Se considera de interés público y prioritario, el establecimiento de mecanismos de coordinación entre los Gobiernos Federal, Estatal y el Municipio, tendientes a la regularización de los asentamientos humanos en el Municipio, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

ARTÍCULO 1624 QUÁTER.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

I.- Se deberá proceder conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio o Esquema de Desarrollo Urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II.- Solo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen el predio; y

III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio, salvo que exista causa justificada que determine la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTÍCULO 1624 QUINQUIES.- La Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, previa opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, expedirán conjuntamente un dictamen de factibilidad de la regularización de un asentamiento humano, el cual deberá contener:

I.- La factibilidad jurídica;

II.- La factibilidad técnica urbanística y ambiental, evitando el asentamiento humano en zonas no urbanizables, de riesgo o de preservación ecológica;

III.- La factibilidad de introducción de infraestructura, equipamiento y servicios a costos razonables y como acción de mejoramiento;

IV.- Su liga con la traza urbana y su integración con la misma;

V.- La acreditación de un beneficio social y público; y

VI.- La congruencia con el Código Urbano para el Estado, el presente Código Municipal y el correspondiente Programa o Esquema Municipal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 1624 SEXIES.- El Ayuntamiento tomando en cuenta lo referido en los artículos anteriores, podrá expedir determinaciones para la regularización de asentamientos humanos situados en el

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

Municipio, previa opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y dictamen y solicitud realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTÍCULO 1624 SEPTIES.- *El decreto que emita el Ayuntamiento para la regularización de asentamientos humanos deberá contener como mínimo los siguientes lineamientos y disposiciones:*

I.- El Programa será exclusivamente para regularizar viviendas y/o equipamiento urbano;

II.- Se deberá establecer una temporalidad para la aplicación del Programa de Regularización;

III.- La responsable de aplicar y/o ejecutar el Programa de Regularización será la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con el apoyo de las diversas dependencias y entidades municipales y la coordinación con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado y el Gobierno Federal;

IV.- Se deberá establecer la superficie máxima de los predios que sean susceptibles de regularizarse, atendiendo a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado, el presente Código Municipal y el Programa o Esquema de Desarrollo Urbano aplicable;

V.- Los interesados en formar parte del Programa Temporal de Regularización de Asentamientos Humanos correspondiente, deberán presentar su solicitud en el formato aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

VI.- El predio objeto de la regularización, conforme al Programa o Esquema Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, deberá tener uso del suelo habitacional o de crecimiento habitacional;

VII.- La regularización se hará bajo la figura de la expedición de subdivisiones de predios y cuya propiedad se pudo originar por una donación, venta, copropiedad o ser resultado de adjudicación derivado de un procedimiento sucesorio, entre otras, la cual tiene como finalidad que los interesados cuenten con una escritura debidamente individualizada e inscrita en el Instituto Catastral y el Registro Público de la Propiedad del Estado;

VIII.- La regularización deberá ser solicitada por parte del propietario del inmueble mayor o su correspondiente Apoderado Legal o el Albacea designado en el procedimiento judicial;

IX.- Los predios que se ubiquen en zonas de restricción o de riesgo no se podrán utilizar para la construcción de viviendas y en caso de existir estas las mismas deberán ser desocupadas y demolidas;

X.- En caso de existir vialidades públicas y restricciones dentro del predio correspondiente, las mismas se deberán donar formalizando en escritura pública al Municipio, sin que ello implique la obligación de urbanizarlas;

XI.- Con el fin de coadyuvar y facilitar la regularización de los asentamientos humanos, el Ayuntamiento podrá autorizar beneficios fiscales a las personas que solicitaron y se inscribieron en el correspondiente Programa de Regularización de Asentamientos Humanos;

XII.- *La introducción de los servicios públicos y obras de urbanización en los predios será responsabilidad y con cargo a los promotores y/o beneficiarios de los mismos, a no ser que se autorice la participación del Municipio u otra entidad pública;*

XIII.- *Tomando en cuenta las condiciones particulares del predio objeto del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos, se podrá facultar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para que analizado el expediente correspondiente, incluyendo construcciones existentes, exente al solicitante de determinados requisitos, siempre y cuando no existan riesgos para los ocupantes de los predios o posibles afectaciones a terceras personas;*

XIV.- *En caso de que por la superficie del predio se tenga que otorgar donación al Municipio la misma se determinará por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y en caso de no existir terreno disponible para ello, el Ayuntamiento determinará lo conducente;*

XV.- *Considerando que el Ordenamiento del Territorio y el Desarrollo Urbano son temas concurrentes entre la Federación, los Estados y sus Municipios, se deberán contemplar facultades al Presidente o Presidenta Municipal para que gestione ante el Gobierno del Estado de Aguascalientes y el Federal, su participación en el Programa Temporal de Regularización de Asentamientos Humanos para vivienda respectivo, y*

XVI.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal se apoyará en el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para promover y facilitar la aplicación del respectivo Programa de Regularización de Asentamientos Humanos, para beneficiar al mayor número posible de personas.*

CAPÍTULO XIII

DE LA ASIGNACIÓN, FUNCIONAMIENTO, COORDINACIÓN Y CONTROL DE LAS UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1624 OCTIES.- *El presente Capítulo se expide con fundamento en el artículos 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1° fracción II y 11 fracciones IX, XI y XXV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y 2 fracciones II y III, 21 fracciones II, XXVI, XXX, XXXIX y XL del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.*

ARTÍCULO 1624 NOVIES.- *Las disposiciones contenidas en éste Capítulo son de observancia obligatoria e interés general, tienen como objeto establecer las bases para la Asignación, Funcionamiento, Coordinación y Control de Unidades Externas de Supervisión para efectuar la supervisión única en la ejecución de obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, previstos en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, en el presente Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.*

ARTÍCULO 1624 DECIES.- Para los efectos del presente Capítulo, además de lo previsto en el artículo 4° del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, se entenderá por:

I.- EQUIPAMIENTO URBANO.- el conjunto de inmuebles, instalaciones, infraestructura, construcciones y mobiliario utilizado para prestar los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales y culturales;

II.- INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.- comprende el conjunto de obras y servicios que los promotores de cualquier acción urbanística estarán obligados a ejecutar con el objetivo de que se garantice la obra inicial de soporte para el desarrollo de otras actividades en zonas de crecimiento carentes de ellas, pudiendo ser colectores sanitarios y pluviales, entronques carreteros y consolidación de arterias viales, plantas de tratamiento, redes de distribución eléctrica y pluvial, entre otras;

III.- INFRAESTRUCTURA URBANA.- los sistemas y redes de organización, distribución y movilidad de personas, así como de los bienes y servicios en los centros de población;

IV.- OBRAS DE CABECERA.- las correspondientes a la ejecución de trabajos de infraestructura primaria, servicios y obras de liga vial tendientes a garantizar la conectividad y funcionalidad de las acción urbanística hacia las zonas urbanizadas o urbanizables del centro de población donde se pretendan ubicar;

V.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.- proyecto que contemple la infraestructura que se ejecutará en el terreno destinado a convertirlo en fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, subdivisión o fusión; y podrá referirse al servicio de agua potable, drenaje pluvial o sanitario, energía eléctrica, gas, alumbrado público, tipos de comunicación, guarniciones y banquetas, pavimentación de arroyo de vías, estacionamientos, sistemas de nomenclatura, señalamiento vial, trabajos de arborización y jardinería. Deberá considerar además la incorporación de obras de infraestructura primaria, así como los servicios destinados a las áreas urbanas y edificaciones. Finalmente cuando se trate de subdivisión o fusión, se referirá únicamente a las acciones tendientes a completar las obras existentes o faltantes;

VI.- SUPERVISIÓN ÚNICA.- la verificación que realicen las unidades externas de supervisión, respecto de la compatibilidad del proyecto autorizado, así como de la calidad y especificaciones de los materiales, obras y servicios realizados durante la urbanización o edificación de un predio o lote, en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, y

VII.- UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN.- son las empresas certificadas en términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y el Código Urbano, con capacidad humana y técnica para revisar las obras de urbanización y edificación a que se refiere el citado Código Urbano y el Código Municipal;

SECCIÓN SEGUNDA

DEL REGISTRO, ASIGNACIÓN Y CONTROL DE LAS UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN

ARTÍCULO 1624 UNDECIES.- Las Unidades Externas de Supervisión son las empresas constituidas conforme a las leyes mexicanas, certificadas por instancias públicas o privadas acreditadas para ello en

términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Metrología y Normalización, con capacidad humana y técnica para realizar la supervisión de las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones y que han sido registradas ante el Municipio para la realización de dichas actividades, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Código Municipal.

ARTÍCULO 1624 DUODECIES.- *Las Unidades Externas de Supervisión, previo contrato de prestación de servicios celebrado con el Municipio en términos de la normatividad aplicable, realizarán la supervisión a las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios o subdivisiones en los términos y condiciones que establezca el Código Urbano, el presente Código y demás disposiciones aplicables.*

ARTÍCULO 1624 TERDECIES.- *Las Unidades Externas de Supervisión, tendrán las siguientes obligaciones:*

I.- Realizar bajo su responsabilidad directa, la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos establecidos en el dictamen de autorización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, expedido por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, la Secretaría de Planeación o el Municipio, y las disposiciones del Código Urbano, el presente Código, reglamentos municipales y manuales expedidos para ese fin;

II.- Encontrarse certificada por un organismo de normalización y certificación de carácter nacional, designado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en los términos de la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y actualizando en tiempo y forma dicha certificación;

III.- Estar inscrita en el Registro Municipal de las Unidades Externas de Supervisión;

IV.- Renovar el registro correspondiente, con la periodicidad requerida;

V.- Acreditar anualmente al Municipio, la actualización y capacitación de los supervisores acreditados para efecto de realizar sus funciones;

VI.- Asistir conjuntamente con las autoridades de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como del Perito Responsable de las obras de urbanización o edificación, los peritos especializados si existieran y del propietario o de su representante, a la apertura de la bitácora de obra;

VII.- Atender con toda diligencia y puntualidad las observaciones y requerimientos que le realice la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

VIII.- Realizar la supervisión de las obras de urbanización y edificación, conforme a los lineamientos y periodicidad señalados en el Código Urbano, el presente Código y autorizaciones correspondientes;

IX.- Tratándose de obras de urbanización, informar quincenalmente a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto del avance de las mismas, la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, en lo concerniente a la infraestructura y equipamiento hidráulico, sanitario, tratamiento de aguas

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

residuales en su caso, drenaje pluvial o superficial, de pavimentos, guarniciones y banquetas, alumbrado público y electrificación, redes de voz y datos, gas, forestación y jardinería, nomenclatura y señalización vial, así como en lo referente a la compatibilidad de éstas conforme a lo autorizado;

X.- Una vez concluida la obra de urbanización, en algunos o en todos los conceptos o servicios indicados en la fracción anterior conforme a lo autorizado, emitir el dictamen total o parcial respectivo, a efecto de tomarse en cuenta por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, al momento de expedir el dictamen técnico para la municipalización parcial o total de un fraccionamiento o subdivisión o la entrega de las obras de urbanización a los condóminos;

XI.- Respecto de las obras de edificación, informar quincenalmente a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, referente al avance de las mismas y la calidad de los materiales, obras y servicios, conforme a lo establecido en el Código Urbano, el presente Código y demás disposiciones jurídicas aplicables y en su caso expidiendo el dictamen para que se genere la constancia de terminación de obra;

XII.- Registrar sus visitas, anotaciones y observaciones con relación a las obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones en el libro de bitácora.

De igual forma, consultar e integrar su actuación, informes, dictámenes y documentación en el Expediente Digital Único respectivo;

XIII.- Verificar el cumplimiento del calendario o programa de obras de urbanización y, en su caso, de edificación, reportando por escrito y de inmediato a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los retrasos o incumplimientos;

XIV.- Verificar la presencia de los residentes de obras y las visitas de los peritos, que deberán hacerse constar en el libro de bitácora;

XV.- Coordinar sus funciones con el Perito Responsable de las Obras de Urbanización;

XVI.- Emitir el reporte conforme a los lineamientos expedidos por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, según corresponda, en el que avale la expedición de la autorización de venta de lotes o predios, locales o áreas, tratándose de fraccionamientos, condominios o subdivisiones y de renta en desarrollos inmobiliarios especiales;

XVII.- Expedir dictamen conforme a los lineamientos indicados por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que justifique la municipalización total o parcial de un fraccionamiento o subdivisión o la entrega total o parcial de las obras de urbanización a la Asamblea General de Condóminos;

XVIII.- Suscribir las actas de municipalización de los fraccionamientos y subdivisiones;

XIX.- Contar con el personal y equipo necesario para el desarrollo de sus actividades de acuerdo al nivel registrado;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature that appears to read 'Rumay' in the center, and several other signatures on the right side of the page.

XX.- *Desarrollar sus actividades de supervisión de obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones en el Municipio, en términos del contrato de prestación de servicios correspondiente, en el cual se establecerá que la supervisión se realice con estricto apego a lo dispuesto por el Código Urbano, el presente Código y demás disposiciones legales aplicables incluyendo las Normas Oficiales Mexicanas, así como las Normas Mexicanas;*

XXI.- *Guardar la máxima confidencialidad de la información técnica y financiera que reciba y procese para el ejercicio de sus actividades;*

XXII.- *Para efecto de suscribir el contrato para la supervisión de obras de urbanización, informar al Municipio los fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales, que se encuentre supervisando en otros Municipios, incluyendo la superficie correspondiente, a efecto de determinar si tiene o no la capacidad para verificar un nuevo desarrollo, y*

XXIII.- *Las demás determinadas por el Código Urbano, el presente Código Municipal, lineamientos emitidos por la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y demás disposiciones legales aplicables.*

ARTÍCULO 1624 QUATERDECIES.- *Únicamente las empresas certificadas por instancias públicas o privadas acreditadas para ello en términos de la Ley Federal de Metrología y Normalización podrán prestar servicios como Unidades Externas de Supervisión, a efecto de llevar a cabo la supervisión de las obras de urbanización y edificación de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones en el Municipio, en los términos de lo establecido por el Código Urbano y el presente Código y demás lineamientos y disposiciones legales aplicables.*

ARTÍCULO 1624 QUINDECIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal llevará un registro actualizado de las Unidades Externas de Supervisión; para tal efecto deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

I.- *Ser una empresa constituida conforme a las leyes mexicanas, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;*

II.- *Encontrarse al corriente el pago de sus obligaciones fiscales federales, estatales y municipales;*

III.- *Tener representación legal en el Estado de Aguascalientes y señalar un domicilio en el Municipio;*

IV.- *Solicitar su registro ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en el formato que ésta emita; y*

V.- *Adjuntar a la solicitud de registro a que se refiere la fracción anterior, la siguiente documentación:*

A).- *Original y copia simple para su cotejo del certificado vigente expedido por la instancia pública o privada acreditada para ello en términos de la Ley Federal de Metrología y Normalización, y*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, the name 'Buenos' in the center, and several other signatures on the right.

B).- Original y copia simple para su cotejo de la documentación que acredite experiencia en el ramo y que respalde su capacidad de supervisión a efecto de determinar su nivel de clasificación en términos de lo dispuesto en el Código Municipal.

ARTÍCULO 1624 SEXDECIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal analizará la solicitud y emitirá una resolución de registro en un término de diez días hábiles siguientes al momento en que quede conformado el expediente en su totalidad.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá requerir fundada y motivadamente a la solicitante la exhibición de información o documentación adicional necesaria para la conformación del expediente. En lo no contemplado en el presente Capítulo, aplicará para el procedimiento de registro la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitirá refrendo del registro a la Unidad Externa de Supervisión con el mismo procedimiento para su registro inicial. El refrendo se emitirá cada vez que la Unidad Externa de Supervisión renueve su certificación ante la instancia pública o privada acreditada para ello en términos de la Ley Federal de Metrología y Normalización. En la solicitud de refrendo, la Unidad Externa de Supervisión, podrá solicitar su reclasificación de nivel en términos de lo señalado en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 1624 SEPTDECIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal clasificará el registro a que se refiere el artículo anterior de acuerdo al nivel de capacidad de atención de las Unidades Externas de Supervisión, conforme a los siguientes criterios:

I.- NIVEL 1: Unidades Externas de Supervisión con capacidad para supervisar fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones de 0 a 90,000 metros cuadrados de superficie de urbanización; para aquellas Unidades Externas de Supervisión que cuenten con un mínimo de 2 supervisores;

II.- NIVEL 2: Unidades Externas de Supervisión con capacidad para supervisar fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones de 90,001 a 225,000 metros cuadrados de superficie de urbanización; para aquellas Unidades Externas de Supervisión que cuenten con un mínimo de 5 supervisores;

III.- NIVEL 3: Unidades Externas de Supervisión con capacidad para supervisar fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones de 225,001 a 450,000 metros cuadrados de superficie de urbanización; para aquellas Unidades Externas de Supervisión que cuenten con un mínimo de 7 supervisores; y

IV.- NIVEL 4: Unidades Externas de Supervisión con capacidad para supervisar fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones de 450,001 metros cuadrados de superficie de urbanización en adelante, para aquellas Unidades Externas de Supervisión que cuenten con un mínimo de 10 supervisores.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature that appears to be 'Buenos', and several other initials and signatures on the right side.

ARTÍCULO 1624 OCTODECIAS.- Dentro de los 5 días naturales siguientes a que la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado o la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, según corresponda, emitan a favor del fraccionador o promotor el oficio de autorización de inicio de las obras de urbanización en términos de lo dispuesto por el Código Urbano, la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano Municipal realizará la asignación de Unidad Externa de Supervisión bajo el siguiente procedimiento:

I.- A partir de los metros cuadrados de superficie de la etapa de urbanización correspondiente al fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, la Dirección Municipal del Desarrollo Urbano clasificará el nivel de Unidad Externa de Supervisión que habrá de supervisarla en términos de lo dispuesto por el artículo anterior;

II.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal efectuará la asignación de la Unidad Externa de Supervisión de entre las unidades que se encuentren debidamente registradas dentro del nivel de supervisión correspondiente, bajo criterios aleatorios que aseguren la participación de todas las Unidades Externas de Supervisión que no hayan sido objeto de penalización o sanción en el último año y de acuerdo a su nivel, garantizando la equidad y transparencia de los procesos de selección, para garantizar la prestación óptima de los servicios de supervisión, y

III.- Tomar en consideración el número de fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, que la Unidad Externa de Supervisión respectiva, se encuentre supervisando en el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., u otros Municipios, conforme a la información que esta misma le proporcione a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTÍCULO 1624 NOVODECIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, al realizar la asignación a la Unidad Externa de Supervisión, le entregará de manera digital a esta última la documentación señalada en el artículo 398 del Código Urbano para el Estado.

ARTÍCULO 1624 VICIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con el apoyo del área de informática del Municipio, implementarán un sistema informático que garantice la participación equitativa y transparente de las Unidades Externas de Supervisión a que se refiere el artículo anterior, que contemple como mínimo los siguientes aspectos:

I.- El sistema se desarrollará en ambiente de internet, deberá alojarse en la página electrónica del Expediente Digital Único y todas las Unidades Externas de Supervisión tendrán acceso al mismo mediante el otorgamiento de una clave de acceso;

II.- El sistema contemplará un módulo de Unidades Externas de Supervisión registradas de acuerdo al nivel que le corresponda en términos de lo dispuesto en este Código Municipal, y

III.- El sistema contemplará la asignación de Unidad Externa de Supervisión, con los siguientes parámetros y filtros:

A).- Serán elegibles solamente aquellas Unidades Externas de Supervisión con registro vigente dentro del nivel que le corresponda;

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature that reads 'Benny' in the center, and several other initials and signatures on the right side.

B).- *El sistema excluirá aquellas Unidades Externas de Supervisión que en el último año hayan sido objeto de imposición de sanción o penalización por autoridad administrativa, por defecto o incumplimiento de sus obligaciones;*

C).- *El sistema excluirá aquellas Unidades Externas de Supervisión que en el momento de la asignación cuenten con una supervisión de desarrollo en proceso siempre y cuando existan otras Unidades Externas de Supervisión que puedan prestar el servicio;*

D).- *El sistema elegirá en forma aleatoria la Unidad Externa de Supervisión que habrá de supervisar el desarrollo de entre las Unidades Externas de Supervisión no excluidas; y*

E).- *El sistema contará con un módulo de reportes y estadísticas en el cual se dé cuenta de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones asignados a cada Unidad Externa de Supervisión de acuerdo a su nivel.*

ARTÍCULO 1624 UNVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y el área de informática emitirán un Manual de Operación del Sistema Informático a que se refiere el artículo anterior.*

ARTÍCULO 1624 DOUVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal ejercerá las siguientes medidas de control y evaluación a las Unidades Externas de Supervisión:*

I.- *Recibir y analizar los reportes de avances de las Unidades Externas de Supervisión;*

II.- *Requerir a las Unidades Externas de Supervisión informes adicionales de sus actividades; y*

III.- *Hacer verificaciones aleatorias a las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios espaciales y subdivisiones para comprobar que los reportes de las Unidades Externas de Supervisión sean verídicos.*

SECCIÓN TERCERA

DE LA CONTRATACIÓN DE LAS UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN

ARTÍCULO 1624 TERVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal con la intervención que le corresponda a la Dirección de Finanzas y Administración, celebrará contrato para la prestación de los servicios para la supervisión de las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión correspondiente, con la Unidad Externa de Supervisión que resulte asignada.*

ARTÍCULO 1624 QUATERVICIES.- *El contrato deberá realizarse en términos de la Ley Patrimonial del Estado de Aguascalientes y demás legislación aplicable, y contemplar al menos los siguientes derechos y obligaciones:*

I.- *Fundamentos legales;*

II.- *Los antecedentes que comprueben el registro vigente de la Unidad Externa de Supervisión;*

III.- *La justificación de excepción de licitación pública en la contratación del servicio, por tratarse de un servicio exclusivo que solamente pueden prestar las empresas que cuenten con registro vigente;*

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature that appears to read "Buenos"]

IV.- *Declaraciones de las partes; y*

V.- *Cláusulas contemplando lo siguiente:*

A).- *Objeto del Contrato;*

B).- *El precio pactado por los servicios prestados por la Unidad Externa de Supervisión, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente;*

C).- *El mecanismo de autorización de pago por parte del Municipio a favor de las Unidades Externas de Supervisión, por los servicios prestados de acuerdo a los avances de la misma;*

D).- *La obligación de las Unidades Externas de Supervisión de adherirse a las obligaciones contempladas en el presente Código Municipal;*

E).- *La Obligación de las Unidades Externas de Supervisión de realizar la supervisión en términos del Código Urbano y el presente Código Municipal;*

F).- *Los mecanismos y metodologías para la comunicación, seguimiento y evaluación;*

G).- *Las sanciones y penas convencionales aplicables a las Unidades Externas de Supervisión como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones;*

H).- *Las formas de terminación anticipada por caso fortuito, fuerza mayor o falta de presupuesto;*

I).- *Estipulaciones para el caso de controversia en la interpretación o aplicación del instrumento; y*

J).- *Estipulaciones Finales.*

ARTÍCULO 1624 QUINVICIES.- *En caso de que la Unidad Externa de Supervisión asignada no firme el contrato de prestación de servicios o el mismo se dé por terminado o rescindido, se volverá a realizar el procedimiento de asignación en términos de lo establecido en presente Código Municipal, excluyendo a la Unidad Externa de Supervisión que se haya negado a signar el contrato de prestación de servicios o que le haya sido terminado o rescindido el contrato por causa imputable a ella.*

SECCIÓN CUARTA DEL PAGO A LAS UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN

ARTÍCULO 1624 SEXVICIES.- *Formalizada la contratación y presentado el supuesto para el pago a la Unidad Externa de Supervisión correspondiente, la misma iniciará los trámites de pago ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante la presentación de la factura correspondiente, acompañada de un informe de avance de obra de urbanización y del cumplimiento de las obligaciones a su cargo.*

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some appearing to be initials or names like 'Benny'.

ARTÍCULO 1624 SEPTVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizará el pago a las Unidades Externas de Supervisión en proporción a las semanas supervisadas y/o el avance físico de urbanización registrado. Las semanas y/o el avance físico de urbanización lo determinará la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal a partir de los reportes e informes que emitan en tiempo y forma las propias Unidades Externas de Supervisión, de las anotaciones en bitácora por parte de los peritos responsables y de las verificaciones aleatorias que realice la misma Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como la información incorporada al Expediente Digital Único.*

Los reportes e informes que rindan las Unidades Externas de Supervisión, deberán reunir las características y contenido que hubiera determinado la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTÍCULO OCTOVICIES.- *Una vez determinadas las semanas de verificación y/o el porcentaje de avance físico de la obra, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizará el pago a la Unidad Externa de Supervisión en la proporción que corresponda, elaborando para ello el documento maestro correspondiente y sus anexos, los cuales remitirá a la Dirección de Finanzas y Administración para su trámite y pago con cargo al presupuesto de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.*

SECCIÓN QUINTA DE LA COORDINACIÓN

ARTÍCULO 1624 NOVOVICIES.- *La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal propondrá al Presidente o Presidenta Municipal la celebración de acuerdos de colaboración y coordinación con otros Municipios del Estado, particularmente con los de la zona conurbana y con la participación de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para mejorar los procesos de supervisión única en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones, a través de Unidades Externas de Supervisión.*

ARTÍCULO 1624 TRICIES.- *La supervisión única que se realice a las obras de urbanización de los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones por parte de las Unidades Externas de Supervisión, constará de las siguientes partes:*

I.- *Supervisión de compatibilidad de proyecto;*

II.- *Supervisión de obra, la cual será respecto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, en un amplio sentido y concepto de dicha supervisión, y*

III.- *Supervisión de las edificaciones de todo tipo.*

ARTÍCULO 1624 UNTRICIES.- *Los acuerdos de coordinación celebrados con otros Municipios del Estado contemplarán la comunicación e interconexión de los sistemas informáticos y procesos de verificación de la ejecución de las obras de urbanización y edificación, para lo cual las partes podrán compartir plataformas, accesos a sus respectivos sistemas, así como las bases de datos.*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials on the right.

CAPÍTULO XIV

DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1624 DUOTRICIES.- *El presente Capítulo regula las disposiciones contenidas en del Código Urbano para el Estado, en lo correspondiente a las urbanizaciones cerradas.*

ARTÍCULO 1624 TERTRICIES.- *Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto regular la expedición, renovación, modificación y revocación del permiso de las urbanizaciones cerradas y su control, contempladas en el Código Urbano para el Estado.*

ARTÍCULO 1624 QUATERTRICIES.- *A lo no previsto en éste Código Municipal se aplicará supletoriamente el Código Urbano para el Estado y demás disposiciones previstas en la Legislación en Materia Urbana.*

ARTÍCULO 1624 QUINTRICIES.- *Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la aplicación de las disposiciones del presente Capítulo y para lo cual contará con la participación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*

ARTÍCULO 1624 SEXTRICIES.- *Para la aplicación de las disposiciones del Código Municipal en el presente Capítulo, a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal le corresponde lo siguiente:*

I.- *Recibir las solicitudes para la expedición, renovación, modificación y revocación de los permisos para las urbanizaciones cerradas en fraccionamientos, colonias, barrios, subdivisiones o sectores ubicados en el Municipio;*

II.- *Expedir, renovar, modificar y revocar los permisos para las urbanizaciones cerradas en fraccionamientos, colonias, barrios, subdivisiones o sectores ubicados en el Municipio, conforme a lo establecido en el presente Código Municipal;*

III.- *Gestionar ante el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la presentación por parte de los colonos del proyecto correspondiente, para que se expida un permiso de urbanización cerrada;*

IV.- *Recibir, dar trámite y resolver las denuncias populares que se hubieran presentado, con relación a las urbanizaciones cerradas, informando al Presidente o Presidenta Municipal lo conducente;*

V.- *Asesorar respecto del procedimiento de consulta a los colonos, para que en su caso se solicite el permiso de urbanización cerrada, así como supervisar el mismo;*

VI.- *Realizar las inspecciones y verificaciones necesarias, para constatar que se cumplen las disposiciones de éste Código Municipal y de los permisos de las urbanizaciones cerradas;*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large 'X' mark, a signature that appears to be 'Bunuel', and several other illegible signatures and initials.

VII.- *Aplicar las medidas de seguridad, infracciones y sanciones previstas en el presente Código Municipal, previo cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente;*

VIII.- *Integrar y mantener actualizado el padrón de las urbanizaciones cerradas autorizadas en el Municipio, y*

IX.- *Las demás que establezca el presente Código Municipal.*

ARTÍCULO 1624 SEPTICIES.- *Los permisos para las urbanizaciones cerradas que expida la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tendrán una vigencia de dos años y los mismos se podrán renovar si así lo considera la misma Dirección, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en éste Código Municipal.*

ARTÍCULO 1624 OCTOTRICIES.- *En los fraccionamientos, barrios, colonias, subdivisiones o sectores con permiso de urbanización cerrada, los servicios públicos continuarán a cargo y bajo la responsabilidad del Municipio, salvo que los colonos con el acuerdo municipal decidan lo contrario.*

ARTÍCULO 1624 NOVOTRICIES.- *Los permisos que emita la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para las urbanizaciones cerradas en vías públicas del Municipio, no crean ningún derecho real o posesorio, respecto de las mismas.*

Los permisos para las urbanizaciones cerradas serán revocables, intransferibles y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas.

ARTÍCULO 1624 CUADRAGES.- *Para los efectos del presente Título se entiende por:*

I.- **ASOCIACIÓN DE COLONOS.**- *aquellos ciudadanos que se integran en términos de la legislación civil del Estado y demás normatividad aplicable; para defender, promover, gestionar y solucionar asuntos comunes de funcionalidad en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda; así como para coadyuvar con el Municipio en la prevención en materia de seguridad pública;*

II.- **CASETA DE CONTROL.**- *El mobiliario urbano que instalarán los colonos a su costa en una urbanización cerrada, para controlar el acceso y salida en un fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector, sin que ese mobiliario restrinja el acceso de las personas;*

III.- **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD VIAL.**- *documento emitido por Perito Especializado en la materia, con la finalidad de justificar o desechar la procedencia para que se autorice un permiso de urbanización cerrada;*

IV.- **MANZANA.**- *área formada por uno o varios lotes o predios colindantes, delimitadas por vialidades públicas o privadas ubicadas en fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales, subdivisiones, barrios o colonias de los centros de población;*

V.- **MOBILIARIO URBANO.**- Cualquier elemento o componente urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura y que refuerza la imagen urbana o permite la prestación de los servicios o la realización de actividades económicas;

VI.- **PERMISO URBANÍSTICO.**- es el acto de autoridad urbana que otorga una acción de hacer de carácter eventual, creándole un derecho de uso al solicitante y levantando una prohibición de carácter general;

VII.- **PERSONA CON DISCAPACIDAD.**- Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una alteración en su facultades físicas, mentales o sensoriales que le impide realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considere normal para una persona;

VIII.- **SECTOR.**- Área formada por una o más manzanas de un fraccionamiento, colonia, barrio o subdivisión, y

IX.- **VIALIDADES O CALLES CERRADAS.**- son las vías públicas municipales que no tienen una continuidad o liga con otras calles, por encontrarse delimitadas o cerradas en alguno de sus extremos. Sin embargo, las mismas se consideran como un bien del dominio público del Municipio, por reunir las características y condiciones a que se refiere el Código Urbano.

**SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE PERMISOS
PARA LAS URBANIZACIONES CERRADAS**

ARTÍCULO 1624 UNCUADRAGIES.- La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá expedir permisos para urbanizaciones cerradas que impliquen el control de acceso y salida de vías públicas municipales en fraccionamientos, barrios, colonias, subdivisiones o sectores a favor de organizaciones vecinales, conforme a lo dispuesto en el Código Urbano y éste Código Municipal, previo cumplimiento de los requisitos correspondientes, contando con la opinión favorable del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los elementos probatorios que considere pertinentes para la resolución que emita.

El permiso referido se podrá otorgar respecto de la totalidad de un fraccionamiento, barrio, colonia o subdivisión o bien de un sector o parte de esos desarrollos inmobiliarios; previo a la solicitud, los peticionarios deberán comprobar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que los vecinos están enterados y de acuerdo con los requisitos que se establecen en el presente Código Municipal.

ARTÍCULO 1624 DUOCUADRAGIES.- Será requisito para que en su caso se otorgue permiso para urbanización cerrada por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que previamente la organización vecinal solicitante se encuentre formal y jurídicamente constituida e inscrita en el Registro Público de la Propiedad como asociación civil.

También se requerirá la aprobación de la mayoría de los colonos propietarios para que se autorice la urbanización cerrada, la cual se obtendrá mediante un proceso de consulta, realizado con las formalidades jurídicas que señala el presente Código Municipal, bajo la supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como el que se encuentre edificado cuando menos el 50% de los lotes o predios del fraccionamiento, barrio, colonia, subdivisión o sector respectivo.

ARTÍCULO 1624 TERCUADRAGIES.- Los estatutos de la Asociación Civil que se constituya para gestionar el permiso de urbanización cerrada, deberán contemplar entre otras situaciones las siguientes:

I.- Los derechos y obligaciones de los colonos, derivados del permiso que les apruebe en su caso la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para una urbanización cerrada;

II.- Los derechos y obligaciones de los colonos, con relación a las aportaciones para cumplir con las condiciones establecidas en el permiso de la urbanización cerrada, entre las que se deben incluir el mantenimiento, operación y funcionamiento de las casetas de control y demás equipamiento o mobiliario urbano que instalarán y/o construirán en el supuesto que se otorgue dicho permiso;

III.- Las condiciones para la administración, operación, mantenimiento y funcionamiento de las casetas de control y el mobiliario o equipamiento urbano adicional que se hubiera instalado y/o construido;

IV.- El procedimiento y condiciones para convocar a las asambleas de la Asociación Civil, y

V.- La garantía que deberán otorgar a favor del Municipio, conforme lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual deberá ser suficiente para en caso de que se requiera retirar las casetas de control, equipamiento y mobiliario que se hubiera instalado y/o construido con motivo de un permiso de urbanización cerrada, cubra ese gasto.

SECCIÓN TERCERA DE LAS CONDICIONES DEL PERMISO PARA LA URBANIZACIÓN CERRADA

ARTÍCULO 1624 QUATERCUADRAGIES.- El permiso que expida la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de urbanización cerrada, deberá contener las condicionantes e información de la autorización del fraccionamiento, barrio, colonia o subdivisión, la delimitación y superficie objeto del permiso de la urbanización cerrada, la denominación de la persona moral a la que se le emite, su vigencia, causas de revocación, monto de los derechos a cubrir por el permiso, las especificaciones y características de las casetas de control, mobiliario y equipamiento urbano, monto de la caución, así como la temporalidad para su construcción y/o instalación.

Queda prohibido expedir permisos de urbanización cerrada en asentamientos humanos irregulares.

ARTÍCULO 1624 QUINCUADRAGIES.- Para efecto de que se expida en su caso el permiso de urbanización cerrada, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

I.- Lo dispuesto en la zonificación secundaria del Programa o Esquema Municipal de Desarrollo Urbano, en específico de la estructura vial, para efecto de determinar la viabilidad de expedir el permiso de urbanización cerrada;

II.- Que la instalación de las casetas de control, mobiliario o equipamiento urbano no dificulten, la ágil circulación de vehículos automotores y peatones hacia otras zonas del centro de población de que se trate;

III.- No se permitirá en las vías públicas de los fraccionamientos, colonias, barrios o sector; colocar, instalar o construir puertas, bardas o elementos que eviten la total visibilidad hacia el interior de los

mismos;

IV.- No se podrá expedir permiso de urbanización cerrada, en vialidades públicas municipales que se destinen para la circulación de vehículos de transporte público, con excepción de los automóviles de alquiler para pasajeros;

V.- En el supuesto de que una calle o las calles de una urbanización cerrada se vayan a utilizar temporalmente para la circulación de un mayor número de vehículos, con motivo de la desviación hacia las mismas del tránsito vehicular de otra vialidad, las casetas de control deberán permanecer durante esa situación sin control alguno;

VI.- No se podrá emitir permiso de urbanización cerrada en vialidades clasificadas como secundarias, primarias o de mayor jerarquía. Si se trata de una vialidad subcolectora o colectora para que se autorice el permiso dependerá de su función, flujo y ligas a otras zonas del centro de población de que se trate, y

VII.- Las casetas de control, mobiliario y equipamiento urbano deberán contemplar las disposiciones que faciliten la movilidad de las personas con discapacidad, particularmente lo dispuesto en el Código Urbano y el presente Código Municipal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 1624 SEXCUADRAGES.- El permiso urbanístico quedará condicionado a lo siguiente:

I.- Que no se impida en ningún momento el libre tránsito de personas, vehículos y animales domésticos acompañados de sus propietarios, sino que únicamente se controle su acceso y salida;

No se podrá condicionar el acceso de las personas al fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector, a que se entregue a los vigilantes de las casetas de control su identificación, sino únicamente se podrá pedir que se muestre la misma.

Bajo el supuesto que la persona se niegue a mostrar una identificación al vigilante, no se le podrá negar el acceso al fraccionamiento, barrio, colonia, subdivisión o sector.

II.- No se podrá restringir o evitar el uso y goce de las áreas de donación municipales a la población en general, así como el funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios existentes o que en lo futuro se pudieran instalar, siempre y cuando los mismos cuenten con uso del suelo debidamente expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

III.- La ubicación y características de las casetas de vigilancia, mobiliario y equipamiento, necesarios para implementar el control de acceso, se deberán apegar y cumplir conforme a lo determinado por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

IV.- La construcción, equipamiento, mantenimiento y operación de las casetas de vigilancia u otro mobiliario urbano lo deberán cubrir los colonos;

V.- El personal que controle u opere las casetas de control, mobiliario y equipamiento urbano instaladas con motivo del permiso, será contratado directamente por los colonos y por tanto las autoridades municipales no tendrán ningún tipo de responsabilidad ante ese personal, ya sea de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole.

El personal deberá permanecer en las casetas de control las 24 horas de todos los días del año, a efecto de asegurar el cumplimiento de las disposiciones de éste Código Municipal y facilitar el acceso y salida de los cuerpos de seguridad pública, emergencia y servicios;

VI.- El personal mencionado en la fracción anterior deberá encontrarse capacitado y con conocimiento de las condiciones bajo las cuales fue permitida la urbanización cerrada, así como de los términos del presente Código Municipal;

VII.- Se deberá acreditar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en la periodicidad que indique el permiso urbanístico, la capacitación del personal que se ubique en las casetas de control, la cual será responsabilidad de los colonos;

VIII.- Se cubran los derechos fiscales municipales contemplados en la Ley de Ingresos del Municipio respectiva, por la expedición del permiso y su renovación anual;

IX.- En la caseta o casetas de control se deberá colocar un anuncio visible, que contenga los datos del permiso, la vigencia y el número telefónico para las quejas, con una dimensión mínima de 1 metro de largo por 80 centímetros de ancho, y

X.- Se deberá permitir al personal del Municipio o quien éste autorice para la prestación de servicios, realizar obras de mantenimiento, conexión o las que fueran necesarias en las vías públicas y demás áreas de propiedad municipal.

ARTÍCULO 1624 SEPTCUADRAGIES.- *Cuando exista incumplimiento por parte de los colonos a las disposiciones contenidas en el Código Urbano, el presente Código Municipal y la Legislación en Materia Urbana o al permiso para la urbanización cerrada, éste se deberá revocar por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en los términos previstos en el presente Código Municipal, previa opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de su competencia.*

Una vez determinada la revocación del permiso o en caso de que no se renueve el mismo en el plazo correspondiente, los colonos estarán obligados a retirar a su costa las casetas de control y demás mobiliario y equipamiento urbano respectivo, dejando las vías públicas municipales en el estado que originalmente se encontraban, salvo las mejoras que se hubieran realizado en equipamiento urbano e infraestructura, sin que se reclame el pago del costo al Municipio.

Si los colonos no retiran las casetas de control o el mobiliario y equipamiento urbano dentro del plazo concedido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, ésta lo podrá hacer directamente o a través de un tercero, con los recursos que se obtengan de hacer efectiva la garantía que se hubiera otorgado por los colonos al expedirse el permiso respectivo.

SECCIÓN CUARTA DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COLONOS

ARTÍCULO 1624 OCTOCUADRAGIES.- *Los colonos a través de la persona moral que los represente, antes de colocar una caseta de control, mobiliario o equipamiento urbano para controlar el acceso y salida a su fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector, deberán obtener el permiso para urbanización cerrada, presentando una solicitud ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, misma que deberá cumplir con los siguientes requisitos:*



I.- Exhibir copia certificada de su escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Aguascalientes, incluyendo sus estatutos, los cuales deben cumplir con lo dispuesto en el presente Código Municipal;

II.- Acreditar mediante acta protocolizada, la celebración de asamblea de colonos para la consulta requerida por este Código Municipal, con las formalidades requeridas por el mismo, en la que conste que estuvo presente un Notario Público y el personal designado de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, así como el que la mayoría de los propietarios aprobó solicitar el permiso de urbanización cerrada;

III.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la cual deberá turnar al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el proyecto para la urbanización cerrada en formato impreso y digital, que deberá contener lo siguiente:

a).- Plano de vialidad a escala 1:1000 en planta y alzado, en el que se indique la propuesta para la instalación de la caseta o casetas de control de acceso y salida al fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector, que incluya los detalles técnicos necesarios para la descripción de trayectorias vehiculares de circulación, bahías de almacenamiento y radios de giro de los automotores prototipo para el proyecto, así como el sembrado de la señalética y/o dispositivos viales indispensables que garanticen su correcta operación, en función del libre tránsito peatonal en la urbanización cerrada;

b).- Estudio de factibilidad vial avalado por Perito Especializado en la materia, que contenga la justificación técnica de la propuesta con el desarrollo de los siguientes puntos de manera enunciativa más no limitativa:

b.1.- Localización de la zona de análisis en función de la proyección física de la estructura vial de su área de influencia;

b.2.- Determinación de la aptitud física de la vialidad en el momento del estudio;

b.3.- Impacto de los usos del suelo actuales y futuros;

b.4.- Condiciones de la operación del transporte público en el entorno correspondiente;

b.5.- Descripción del funcionamiento del dispositivo o dispositivos de control de acceso y salida de vehículos, con base en la estimación de los volúmenes de tráfico total, tanto el generado en función de la colocación del control de acceso, como el generado por los usos del suelo de la urbanización cerrada propuesta, y

b.6.- Propuesta del plan de manejo en caso de contingencias eventuales.

c).- Memoria descriptiva en la que se indique la ubicación, características de los materiales y especificaciones constructivas para la instalación de la caseta o casetas de control, mobiliario y equipamiento urbano propuesto para el funcionamiento de la urbanización cerrada.

IV.- Tramitar y obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el permiso de construcción y/o urbanización para la instalación de las casetas de control, el mobiliario y equipamiento urbano y en su caso realizar obras en las vías públicas municipales, y

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and several smaller initials on the right.

V.- *Cubrir en su momento los derechos que fije la Ley de Ingresos Municipal, en el supuesto que se vaya a expedir el permiso respectivo.*

ARTÍCULO 1624 NOVOCUADRAGES.- *Los colonos o en su caso la persona moral que los represente están obligados a lo siguiente:*

I.- *Solicitar con 30 días naturales de anticipación al vencimiento del permiso su renovación, acreditando el pago de los derechos fiscales municipales contemplados en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal respectivo, una vez autorizado el mismo;*

II.- *Acreditar cuando se lo requiera la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, que el personal de las casetas de control se encuentra capacitado y conoce las condiciones de éste Capítulo del Código Municipal y del permiso respectivo;*

III.- *Reparación y mantenimiento a su costa de las casetas de control y demás equipamiento que hubieran instalado o construido con motivo del permiso para la urbanización cerrada, en los términos establecidos en dicho permiso;*

IV.- *Cubrir el costo de la energía eléctrica para el funcionamiento de las casetas de control, y*

V.- *Dar cumplimiento a todo lo dispuesto en este Código Municipal.*

El manejo de los recursos económicos que obtenga en su caso la persona moral que represente a los colonos será de su exclusiva responsabilidad y se regirá por sus estatutos.

ARTÍCULO 1624 QUINQUAGES.- *En las urbanizaciones cerradas, los colonos residentes podrán obtener tarjetas, controles o dispositivos electrónicos para acceder y salir directamente con sus vehículos al fraccionamiento, barrio, colonia, subdivisión o sector.*

Cuando el colono transmita la propiedad y/o posesión de su inmueble deberá comunicarle por escrito al adquirente de las obligaciones contenidas en el presente Capítulo del Código Municipal, en el permiso de la urbanización cerrada y de los estatutos de la persona moral que hubieran constituido los colonos.

SECCIÓN QUINTA DEL PROCEDIMIENTO DE CONSULTA A LOS COLONOS PARA LA APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CERRADA

ARTÍCULO 1624 UNQUINQUAGES.- *Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Código Urbano y el presente Código Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal supervisará el proceso de consulta que se realice en el fraccionamiento, barrio, colonia, subdivisión o sector objeto de una solicitud de permiso de urbanización cerrada.*

ARTÍCULO 1624 DUOQUINQUAGES.- *La Convocatoria para la consulta a los colonos correspondientes, la deberá realizar la persona o personas que se hubieran autorizado en la persona moral que se hubiera constituido jurídicamente.*

ARTÍCULO 1624 TERQUINQUAGIES.- *La convocatoria a los colonos, se hará en forma fehaciente por quien sea competente, cuando menos con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de la asamblea correspondiente.*

ARTÍCULO 1624 QUATERQUINQUAGIES.- *De la celebración de la asamblea de colonos, se deberá dar aviso por escrito a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal con un mínimo de cinco días hábiles de anticipación, para que designe personal facultado para asistir y supervisar dicha asamblea, debiéndole entregar en su momento la documentación que acredite que la misma se efectuará cumpliendo con los requisitos y formalidades requeridos en éste Código Municipal y en los estatutos de la asociación correspondiente.*

La asamblea de consulta a los colonos que se hubiera efectuado sin la presencia y supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, no tendrá validez y por ende no se podrá expedir el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 1624 QUINQUINQUAGIES.- *La forma de convocar a la asamblea de colonos será por lo menos por medio de la publicación de tres avisos semanales consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, la fijación de avisos en los lugares visibles del fraccionamiento, barrio, colonia, subdivisión o sector respectivo y la entrega de circulares en cada uno de los domicilios respectivos.*

ARTÍCULO 1624 SEXQUINQUAGIES.- *La convocatoria para la asamblea de colonos se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones como mínimo:*

I.- *Quién o quienes presidirán la asamblea, en nombre de la persona moral que hubieran constituido los colonos;*

II.- *Lugar en donde se realizará dentro del fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector;*

III.- *La fecha y hora de la celebración;*

IV.- *Orden del día, señalando los asuntos a tratar, entre los que se incluya los derechos y obligaciones que asumirían los colonos en caso de que se expidiera el permiso de urbanización cerrada, y*

V.- *Quién realiza la convocatoria.*

ARTÍCULO 1624 SEPTQUINQUAGIES.- *Cada colono propietario gozará de un voto por lote o edificación, independientemente de su superficie.*

Para efecto de emitir el voto el colono deberá acreditar previamente ser propietario del inmueble respectivo, mediante copia simple de escritura de propiedad, recibo predial, o cualquier otro documento que acredite fehacientemente esa situación, de lo que dará fe el Notario Público presente.

En caso de que existan copropietarios de un inmueble deberán designar un representante común ante la asamblea.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, a signature that appears to read 'Buenos', and several other illegible signatures on the right side of the page.

Para que proceda la solicitud para un permiso de urbanización cerrada se requiere la aprobación de la mayoría de los colonos propietarios del fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector respectivo, reunidos en asamblea, a menos que una asamblea general de los colonos se celebre en virtud de una segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con el 51% de votos a favor de los que estén presentes.

ARTÍCULO 1624 OCTOQUINQUAGIES.- *Los colonos propietarios se podrán hacer representar ante la asamblea por medio de apoderado que acredite ese carácter con carta poder ante dos testigos o poder otorgado ante Notario Público, si se trata de personas morales.*

ARTÍCULO 1624 NOVOQUINQUAGIES.- *Los acuerdos legalmente tomados en la asamblea, obligan a todos los colonos, incluso a los ausentes o disidentes.*

ARTÍCULO 1624 SEXAGIES.- *El acta correspondiente de la asamblea deberá protocolizarse ante Notario Público, en la que deberá constar indudablemente el resultado de la votación, a efecto de acreditar a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal que en su caso se cumplió con lo requerido en el presente Código Municipal.*

SECCIÓN SEXTA
DE LA REVOCACIÓN DEL PERMISO PARA LA URBANIZACIÓN CERRADA

ARTÍCULO 1624 UNSEXAGIES.- *Son causas para que proceda la revocación de una urbanización cerrada, entre otras, las siguientes:*

I.- *Que el personal asignado a las casetas de control, impida el libre tránsito de las personas y/o de sus vehículos, condicionando el acceso al fraccionamiento, barrio, colonia o sector a que necesariamente se muestre una identificación oficial o se entregue la misma;*

II.- *Que el personal de las casetas de control desconozca las condiciones del permiso de la urbanización cerrada o no se encuentre capacitado para ejercer sus funciones;*

III.- *Que no se dé uso o mantenimiento a las casetas de control y demás equipamiento, de tal forma que su funcionamiento no sea el adecuado;*

IV.- *Que se dificulte o evite el uso de las áreas de donación, equipamiento e infraestructura pública a la población en general;*

V.- *Que las condiciones de las vías públicas respecto de las cuales se autorizó un permiso de urbanización cerrada cambien, de tal manera que se hubiera incrementado notablemente el tráfico vehicular o las mismas se utilicen para ligar a otras zonas del centro de población correspondiente o así lo determine el estudio de factibilidad vial;*

VI.- *No se permita al personal del Municipio o quien éste autorice el realizar obras de mantenimiento, conexión o las que fueran necesarias en las vías públicas respectivas;*

VII.- *No otorgar la garantía respectiva o no renovarla en los términos previstos para ello, y*

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, a signature in the center, and several other signatures on the right side of the page.

VIII.- *Que genere conflictos o inconformidad de los vecinos al interior o al exterior de la urbanización cerrada.*

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes reformas y adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Conforme a lo indicado por el artículo 96 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, para ser obligatoria la presente reforma y adición del Código Municipal, la misma también deberá ser publicada en los estrados del Edificio Municipal y sus lugares visibles, en la Cabecera Municipal, Delegaciones y Comisarías Municipales, lo cual será certificado por la Secretaria del H. Ayuntamiento y Directora General de Gobierno.

TERCERO.- La autoridad municipal competente para aplicar las disposiciones del Libro Octavo del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., denominado del Desarrollo Urbano, es la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, por lo que cualquier otra denominación que exista en ese Libro, se entenderá que se hace referencia a la citada Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.


CUARTO.- Conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 5 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., podrá expedir instructivos, manuales y formatos, a fin de ejercer adecuadamente las facultades que le concede el Código Municipal, así como para facilitar el ejercicio de sus derechos a la ciudadanía y los cuales previamente a su aplicación deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Lo anterior para el conocimiento de la ciudadanía.

Dado en el Salón de Cabildo por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., en la sesión extraordinaria celebrada el día diecisiete de abril del año dos mil veintitrés.


TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO
PRESIDENTA MUNICIPAL


TÉC. NORBERTO MEDINA LÓPEZ
SINDICO MUNICIPAL


LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y
DIRECTORA GENERAL DE GOBIERNO


LIC. JAQUELINE SANTOS MARÍN
PRIMER REGIDOR









C. JOSÉ MANUEL DE LUNA ROBLES
SEGUNDO REGIDOR


TÉC. MA. DEL SOCORRO JIMÉNEZ FLORES
TERCER REGIDOR


TÉC. MIGUEL ÁNGEL MEDINA MUÑOZ
CUARTO REGIDOR


LIC. BEATRIZ MONTOYA HERNÁNDEZ
QUINTO REGIDOR


LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ
SEXTO REGIDOR



LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS
SÉPTIMO REGIDOR


T.S.U. ISMAEL LARA MEDINA
OCTAVO REGIDOR

Por lo que tiene el honor de comunicarlo, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

Bajo esa consideración, conforme al artículo 95 del Código Municipal se promulga y ordena se de publicidad para su debido cumplimiento.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 38 fracción I y 120 fracción VII de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes y 21 fracción VII y 81 fracción I del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., la Presidenta Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., y la Secretaria del Ayuntamiento y Directora General de Gobierno Municipal, tenemos a bien solicitar la publicación del presente en el Periódico Oficial del Estado.



H. AYUNTAMIENTO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO

Con fundamento en los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 2, 3, 4, 17, 36 fracciones I, II, XXXIX, XLVIII XLIX, L, LI y LIX, 37, 38 fracción XXVI y 47 de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes; 4 fracción XVIII, 16, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, y Tercero Transitorio del Código Urbano para el Estado; y 16 fracción II, 80 fracciones I y II, 81 fracción XXV, 89 fracción I, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags.,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- El nuevo Código Urbano para el Estado, que tiene como uno de sus principales objetivos establecer la concurrencia del Estado y sus Municipios en materia de asentamientos humanos, ordenamiento del territorio y desarrollo urbano, concedió importantes facultades a los Municipios del Estado, el cual señala en su Artículo Tercero Transitorio que, dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor de ese ordenamiento jurídico, las autoridades correspondientes, entre las que se incluyen los Municipios, deben expedir la normatividad necesaria para el cumplimiento de ese Código Urbano para el Estado.

2.- El referido Código Urbano para el Estado, contempla como un ÓRGANO AUXILIAR de los Municipios del Estado, a los **CONSEJOS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**, indicando en su artículo 30 lo siguiente:

“ARTÍCULO 30.- Los Consejos Municipales son órganos auxiliares de la autoridad municipal, con carácter honorífico y su función primordial será asesorar y apoyar en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda”.

3.- El mismo Código Urbano para el Estado, en su artículo 35 establece que el Presidente Municipal debe expedir el Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que señale la organización y funcionamiento interior de ese Consejo, con base en lo consignado en el mismo Código.

4.- Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado, particularmente en sus artículos 35 y Tercero Transitorio, se presenta a la consideración del H. Ayuntamiento la iniciativa del Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el cual en su caso abrogará el Reglamento Interno del Comité de Desarrollo Urbano y Rural Municipal, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 29 de septiembre del año 2014, debido a que este Comité desapareció al haberse abrogado el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, con motivo de la publicación e inicio de la vigencia del citado Código Urbano para el Estado.

Expuesto lo anterior, se hacen los siguientes

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y 36 fracción I de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes, disponen que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos,

circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Bajo esa consideración el Proyecto de **REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS.**, que se presenta a la consideración del Cabildo, pretende actualizar las disposiciones competencia de ese Consejo; constituyendo un órgano auxiliar de las autoridades municipales en el ámbito del ordenamiento del territorio y del desarrollo urbano, particularmente para analizar los proyectos para la autorización de los condominios de una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 casas, departamentos o unidades o los desarrollos inmobiliarios especiales, también de hasta 20,000 metros cuadrados de dimensión, motivo por el que resulta procedente su análisis, discusión y aprobación.

SEGUNDO.- Que mediante oficio DU-163-2022, de fecha 13 de abril de 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., por medio del cual expresa su conformidad con el proyecto de Reglamento Interior en comento, con el fin de que en su caso se apruebe por el Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags.

TERCERO.- Para los efectos conducentes adjunto al presente se hace llegar el Proyecto del REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

De conformidad con los motivos y fundamentos vertidos con anterioridad, se somete a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado para su análisis, discusión y en su caso aprobación, los siguientes puntos:

R E S O L U T I V O S

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 2, 3, 4, 17, 36 fracciones I, II, XXXIX, XLVIII XLIX, L, LI y LIX, 37, 38 fracción XXVI y 47 de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes; 4 fracción XVIII, 16, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, y Tercero Transitorio del Código Urbano para el Estado; y 16 fracción II, 80 fracciones I y II, 81 fracción XXV, 89 fracción I, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., se aprueba el Proyecto del **REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.**

SEGUNDO.- Conforme al artículo 38 fracción I de la Ley Municipal para el Estado, tramítense la publicación del **REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**, en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, para los efectos legales a que haya lugar, estableciéndose que entrará en vigor el día siguiente de su publicación.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'X'. In the center, there is a signature that looks like 'Baunuy'. To the right of that, there are several other signatures, including one that looks like 'M' and another that looks like 'J'. There are also some smaller, less distinct marks and scribbles.

**REGLAMENTO INTERIOR DEL
CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, conforme a lo dispuesto por el artículo 30 del Código Urbano para el Estado, es un órgano auxiliar del Municipio, con carácter honorario y su función primordial será asesorarlo y apoyarlo en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como representar los intereses de los particulares, cuando el sistema de cooperación se tenga que coordinar su actividad con la de las autoridades estatales y municipales en todo lo relativo a la ejecución de obras y servicios urbanos.

ARTÍCULO 2.- Conforme a lo establecido por el artículo 35 párrafo segundo del Código Urbano para el Estado, el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es un órgano de opinión y no de decisión, y por tanto sus manifestaciones, observaciones y opiniones adquirirán la calidad de obligatorias, solo en caso de ser aprobadas o ratificadas por las autoridades municipales correspondientes.

ARTÍCULO 3.- El lenguaje empleado en el presente Reglamento no genera ninguna distinción ni establece diferencias entre mujeres y hombres, por lo que las referencias o alusiones en la redacción hechas hacia un género representan a ambos sexos, sin discriminación alguna.

ARTÍCULO 4.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá jurisdicción en el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., y funcionará permanentemente, teniendo su sede en la Cabecera Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., y se integrará por los siguientes integrantes permanentes:

I.- Un Presidente, que será el Presidente Municipal;

II.- Un Secretario Técnico, que será el Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal;

III.- Un representante de la Comisión de Educación, Cultura, Deporte y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento;

IV.- Un Representante de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado;

V.- Un Representante de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Federal;

VI.- Un Representante del Colegio de Arquitectos del Estado;

VII.- Un Representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado;

VIII.- Un Representante del Colegio de Urbanistas del Estado;

IX.- Un Representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en el Estado, y

X.- Un Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción en el Estado.

Por cada integrante propietario se designará un suplente, que lo sustituirá en sus faltas temporales.

El Secretario Técnico suplirá las faltas temporales del Presidente del Comité Municipal.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo será honorífico.

En el caso de que se vaya analizar un proyecto para autorizar un Condominio o Desarrollo Inmobiliario Especial, con la ejecución de obras de urbanización, también se deberá integrar al Consejo Municipal, con voz y voto a las siguientes Dependencias o Entidades.

A.- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales Federal;

B.- Comisión Nacional del Agua;

C.- Secretaría de Sustentabilidad, Medio Ambiente y Agua del Estado, y

D.- La Dirección de Obras Públicas Municipal;

E.- La Dirección de Servicios Públicos y Ecología, y

F.- La Dirección de Seguridad Pública y Movilidad Municipal.

ARTÍCULO 5.- El Presidente del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o el Secretario Técnico en su caso, podrá invitar a las sesiones del mismo, con voz pero sin voto, a un participante eventual que considere conveniente, de alguna dependencia o entidad del sector público u organismo del sector privado, social o académico.

ARTÍCULO 6.- El Secretario Técnico del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano citará a sus miembros permanentes, con un mínimo de tres días hábiles de anticipación a la sesión respectiva, mediante correo electrónico, informándoles sobre el orden del día y adjuntando los proyectos o dictámenes correspondientes.

El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano podrá sesionar válidamente cuando se encuentren presentes el 50% más uno de sus integrantes.

Las decisiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se tomarán por mayoría de votos del 50% más uno de los asistentes y cada uno de sus miembros permanentes tendrá voz y voto. El Presidente del Comité tendrá voto de calidad, en caso de empate.

ARTÍCULO 7.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano coordinará sus acciones con el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda; el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado; la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado; la Comisión de Educación, Cultura, Deporte y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento o las demás instancias que decida el Presidente Municipal, a efecto de lograr congruencia y coordinación en las acciones, obras, inversiones y servicios en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda que realicen los Gobiernos Estatal y Municipal, así como se propicie la implementación de los diversos programas de desarrollo urbano.

Asimismo, se podrá solicitar cuando lo considere necesario, la opinión del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda o de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado de un dictamen, opinión, asunto o resolución que tenga que emitir.

ARTÍCULO 8.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Asesorar y apoyar al Municipio y a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda;

II.- Emitir opinión a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, respecto de los proyectos que le presente para la autorización, modificación o extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, de los Desarrollos Inmobiliarios Especiales o de las subdivisiones con la ejecución de obras de urbanización competencia del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags.

III.- Realizar estudios y propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;

IV.- Emitir opinión con relación a los proyectos o modificaciones a los diversos programas de desarrollo urbano municipales, ya sea básicos o derivados, así como de esquemas de desarrollo urbano;

V.- Promover la participación de los sectores público, privado y social, en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

VI.- Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano prioritario en los centros de población del Municipio;

VII.- Representar los intereses de la comunidad del Municipio, cuya cooperación es necesaria para la ejecución de acciones, obras o servicios de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio;

VIII.- Proponer a las autoridades municipales la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de cooperación particular o bajo el sistema de imposición fiscal, de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población;

IX.- Promover y organizar la cooperación de los particulares o la recaudación impositiva con las autoridades estatales y la municipal en materia de obras y servicios urbanos;

X.- Gestionar el apoyo de las autoridades federales y estatales, así como de instituciones y personas privadas, en todo aquello que implique el desarrollo urbano y ordenamiento del territorio del Municipio;

XI.- Opinar sobre los estudios técnicos necesarios, para llevar a cabo obras o servicios municipales o intermunicipales, con la cooperación o contribución económica de los particulares;

XII.- Emitir opinión con relación a las solicitudes de permisos de urbanizaciones cerradas;

XIII.- Opinar sobre las bases de las convocatorias de concurso de contratación de obras y servicios en el Municipio, que vayan a ser realizados bajo los sistemas de cooperación o imposición fiscal; y

XIV.- Las demás que le señale el Código Urbano para el Estado, el Código Municipal y la legislación aplicable.

CAPÍTULO II

DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 9.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer las normas para el funcionamiento de las sesiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la participación de cada uno de los integrantes.

ARTÍCULO 10.- La sede del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano será el Palacio Municipal de San Francisco de los Romo, Ags. Se podrá acordar por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o su Presidente la habilitación de algún otro lugar para realizar de manera temporal alguna sesión o sesiones.

ARTÍCULO 11.- Corresponde al Presidente del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el despacho de los siguientes asuntos:

REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

I.- Presidir las sesiones del Consejo, vigilando que se cumpla con las disposiciones del presente Reglamento, en lo que se refiere al protocolo y orden de las mismas;

II.- Declarar abiertos los trabajos de las sesiones, así como clausurar o suspender los mismos;

III.- Someter a la consideración de los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el orden del día y cumplimentar éste, una vez aprobado;

IV.- Dirigir los debates de las sesiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para lo cual presentará a discusión y votación los asuntos incluidos en el orden del día, concediendo el uso de la palabra a los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a efecto de que emitan opinión o voto acerca de los dictámenes presentados, y asimismo para que hagan propuestas de cualquier tipo en el rubro de asuntos generales;

V.- Convocar a los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a sesión, directamente o por conducto del Secretario Técnico;

VI.- Conjuntamente con el Secretario Técnico del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, legalizar con su firma las actas de las sesiones y los dictámenes aprobados u opinados;

VII.- Determinar los asuntos que deban ser presentados a la consideración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para su dictamen, opinión y aprobación en su caso;

VIII.- Ordenar la publicación en el Periódico Oficial de Estado las resoluciones o determinaciones que lo requieran;

IX.- Invitar a participar en el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a especialistas en materia urbanística y del ordenamiento territorial;

X.- Promover la participación activa de los diversos sectores de la sociedad a efecto de que las decisiones tomadas en la materia tengan un amplio sustento democrático y popular;

XI.- Decidir mediante su voto de calidad, en caso de empate, la resolución de un dictamen o asunto;

XII.- Representar legalmente al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o designar a un servidor público municipal para ese fin, cuando no lo pueda hacer el Secretario Técnico;

XIII.- Encomendar al Secretario Técnico la realización de estudios y/o proyectos relacionados con los fines del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y

XIV.- Lo de más que señale el Código Urbano para el Estado, el Código Municipal y el presente Reglamento y todo aquello que coadyuve al cumplimiento de los objetivos del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 12.- Corresponde al Secretario Técnico del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el despacho de los siguientes asuntos:

I.- Fungir como Secretario de actas y acuerdos en las sesiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y auxiliar al Presidente en el desarrollo de las mismas;

II.- Convocar a los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las sesiones, por instrucciones del Presidente;

III.- Pasar lista de asistencia y certificar el quórum legal para que el Presidente declare abierta la sesión;

IV.- Coordinar la formulación de los proyectos de dictamen, acerca de los asuntos que se sometan a la consideración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y dar lectura de éstos en las sesiones;

V.- Recoger y computar las votaciones y proclamar sus resultados;

VI.- Formular las actas de las sesiones y proveyendo a su publicación cuando así lo determine la legislación aplicable;

VII.- Suplir en sus ausencias al Presidente del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en cuyo caso el Subdirector de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal fungirá como Secretario Técnico del mismo o quien en su caso designe el titular de esa Dependencia;

VIII.- Poner a la disposición de los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con un mínimo de tres días hábiles anteriores a la sesión, los expedientes de los asuntos que se han tratado en el seno de la misma. Así mismo deberá expedir y/o certificar copias de cualquier documento que obre en dichos expedientes, a solicitud y con cargo de cualquiera de los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

IX.- Coordinar los trabajos del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

X.- Realizar los trabajos de estudio e investigación en materia urbanística que sean necesarios a efecto de brindar al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano asesoría de carácter técnico;

XI.- Llevar los archivos del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, expidiendo en su caso copia certificada de los documentos emitidos por el mismo, y

XII.- Lo demás que señale el Código Urbano para el Estado, el Código Municipal, el presente Reglamento o le sea ordenado por el Presidente.

ARTÍCULO 13.- Los demás integrantes de la Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrán el carácter de vocales y les corresponderá lo siguiente:

I.- Asistir y participar en las sesiones del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con derecho de voz y voto,

II.- Realizar propuestas sobre los dictámenes que se presenten a la consideración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

III.- Proponer modificaciones al orden del día y asuntos que deban ser tratados en el rubro de asuntos generales;

IV.- Analizar la documentación existente en los expedientes técnicos de los asuntos que serán sometidos a la consideración del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

V.- Ser informado de los antecedentes y fundamentos técnicos o jurídicos relativos a los dictámenes presentados por el Secretario Técnico;

VI.- Ser informado del seguimiento y avance de los acuerdos y resoluciones tomados por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sesiones anteriores;

VII.- Promover en la dependencia, entidad u organización a la que pertenezcan, la difusión y el cumplimiento de los acuerdos de tenga el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VIII.- Realizar propuestas de carácter general en nombre de la dependencia, entidad u organización que representa, y

IX.- Lo demás que correspondan con base en el Código Urbano para el Estado, el Código Municipal, este Reglamento y la legislación aplicable.

ARTÍCULO 14.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se llevarán a cabo dentro de la primera quincena de los meses de febrero, abril, junio, agosto y octubre y diciembre, y las extraordinarias podrán celebrarse en cualquier fecha, cuando existan asuntos que requieran su inmediata resolución, o expedientes debidamente integrados para resolver sobre asuntos de su competencia.

Cuando no existan asuntos en cartera que requieran ser analizados por el pleno del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se cancelará la realización de la sesión correspondiente.

ARTÍCULO 15.- En el desarrollo de una sesión se observarán las siguientes disposiciones:

I.- El Presidente del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o el Secretario Técnico en el caso de que actúe en su lugar, supliendo su ausencia, abrirá la sesión pasando la lista de asistencia;

II.- El pase de lista se podrá hacer oralmente nombrando a cada uno de los miembros o de manera económica mediante anotación previa de los asistentes en la relación respectiva;

III.- En caso de estar presentes más del 50% de los integrantes quien presida la sesión certificará que existe quórum legal;

IV.- El Presidente declarará abiertos los trabajos de la sesión y someterá a la consideración de los presentes el orden del día y les solicitará su aprobación mediante votación económica;

V.- Aprobado el orden del día solicitará al Secretario Técnico proceda a la lectura del acta de la sesión anterior. Esta lectura puede excusarse en caso de que se haya remitido con anterioridad copia de la misma a cada uno de los miembros del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o bien así lo apruebe el mismo, en cuyo caso únicamente se preguntará si existen observaciones a su contenido;

VI.- Una vez desahogadas las observaciones o en caso de no presentarse, se procederá a votar de manera económica la aprobación de dicha acta.

VII.- El Presidente ordenará que se continúe con el desahogo de los asuntos incluidos en el orden del día, para lo cual el Secretario Técnico dará lectura a los dictámenes formulados, los cuales serán sometidos a debate y votación;

VIII.- En los debates se observarán las normas siguientes:

a).- El Presidente instruirá al Secretario Técnico para que dé lectura al dictamen que corresponda según el orden del día o en su caso se permitirá el acceso del interesado para que realice directamente la exposición o presentación de su asunto. El dictamen debe contener una exposición clara y precisa del asunto, las consideraciones y motivos que se han tomado en cuenta para proponer la resolución y por último se debe resolver aprobando o no la solicitud o propuesta o en su caso otorgando el visto bueno positivo o en sentido negativo;

b).- Una vez leído el dictamen el Presidente solicitará a los presentes que deseen intervenir se sirvan manifestarlo a efecto de que el Secretario Técnico los anote y dará el uso de la palabra a cada uno de ellos en el orden en rigor anotados.

En caso de que el interesado hubiera presentado directamente su correspondiente propuesta, se permitirá a los integrantes del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano cuestionarlo o pedirle les aclare algún tema o duda que tuvieran;

c).- Las intervenciones deberán versar exclusivamente sobre el dictamen sujeto a discusión, cualquier asunto ajeno debe reservarse para asuntos generales;

d).- Los integrantes del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que no se inscribieron para hacer uso de la palabra únicamente podrán intervenir para contestar alusiones que involucren a la dependencia, entidad u organización que representan o formular aclaraciones sobre conceptos vertidos por quien en ese momento hace uso de la palabra;

e).- Los integrantes del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que estén haciendo uso de la palabra sólo podrán ser interrumpidos cuando se les soliciten aclaraciones, se excedan más de 10 minutos en su exposición, profieran injurias, amenazas o realicen cualquier conducta que altere el orden a juicio del Presidente;

f).- En caso de que una intervención implique una propuesta de modificación a un aspecto particular del dictamen, se podrá someter a votación en el acto; asentándose la reforma en el acta y en el dictamen si es aprobada;

g).- Los participantes podrán hacer uso de la palabra hasta por dos ocasiones en el análisis de un mismo dictamen. No se tomará en cuenta para estos efectos sus intervenciones para realizar alguna aclaración o ilustrar sobre algún tema de su conocimiento o competencia, y

h).- El Presidente podrá otorgar el uso de la palabra a servidores públicos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de las dependencias y entidades participantes, aun cuando no forman parte del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a efecto de que rindan información sobre algún aspecto técnico o jurídico relacionado con el dictamen o propuesta que se encuentra sujeto a discusión.

IX.- Una vez agotado el análisis de un asunto se procederá a la votación del mismo, la cual generalmente se hará de manera económica, levantando inicialmente la mano los que estén de acuerdo con la resolución asentada en el dictamen o propuesta y sus modificaciones o adiciones previamente aprobados. Posteriormente levantarán la mano los que estén en contra del citado dictamen o propuesta. De igual forma, de manera verbal alguna persona podrá abstenerse de votar.

El Secretario Técnico computará los votos e informará al Presidente sobre el resultado:

Se podrá proponer y aprobar por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que determinado asunto se vote mediante el empleo de cédula, cuando se requiera guardar reserva acerca del sentido en que vota cada uno de los integrantes, y

X.- Una vez agotado el orden del día, quien presida la sesión declarará clausurados los trabajos correspondientes.

ARTÍCULO 16.- De cada sesión se levantará un acta dentro de un plazo de 5 días hábiles posteriores a la celebración correspondiente, en la cual se asentará la resolución acordada sobre cada uno de los puntos incluidos en el orden del día y un resumen de los dictámenes analizados. El acta referida

la suscribirán únicamente el Presidente y el Secretario Técnico del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En la sesión posterior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se validará el contenido del acta de la sesión anterior y en caso de existir observaciones o modificaciones se procederá a lo conducente dentro de un plazo de 5 días hábiles, contado a parte de esta sesión.

En dicha acta no será necesario incluir la relatoría de los debates de la sesión, sin embargo, cualquiera de sus integrantes podrá solicitar que se asiente en ella alguna moción presentada o el sentido de su voto sobre algún asunto analizado. En este caso se requerirá la aprobación de la mayoría de los asistentes.

ARTÍCULO 17.- El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano funcionará mediante sesiones plenarias.

Por propuesta del Presidente del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con la aprobación de ese Consejo, se podrán constituir Sub consejos especiales para atender un asunto determinado, por lo cual se extinguen una vez cumplido su objetivo particular.

Las observaciones sobre proyectos en estudio para ser sometidos a la autorización del Ayuntamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o cualquier otra autoridad, que sean turnadas directamente por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a los promotores de obras, fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales o subdivisiones serán consideradas por éstos aceptándolas en cuyo caso realizará las adecuaciones o modificaciones a sus proyectos, inconformándose para el efecto de que sean reconsideradas en

el seno del Consejo Municipal o manifestando que no la toman en cuenta, solicitando que el Ayuntamiento decida en definitiva, con base en su solicitud original.

ARTÍCULO 18.- La integración de los Sub consejos Especiales se definirá en el acuerdo de su creación, pero en todo caso serán presididas por un coordinador.

Los acuerdos de los Sub consejos especiales serán tomados por votación a favor de la mayoría de los miembros presentes, existiendo el quórum legal con la asistencia del 50% más uno de sus integrantes.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento Interior del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.


SEGUNDO.- Conforme a lo indicado por el artículo 96 del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, para ser obligatorio el presente Reglamento, el mismo también deberá ser publicado en los estrados del Edificio Municipal y sus lugares visibles, en la Cabecera Municipal, Delegaciones y Comisarías Municipales, lo cual será certificado por la Secretaria del H. Ayuntamiento y Directora de Gobernación.

TERCERO.- Se abroga el Reglamento Interior del Comité de Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 29 de septiembre del año 2014.

Lo anterior para el conocimiento de la ciudadanía.


Dado en el Salón de Cabildo por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., en la sesión extraordinaria celebrada el día diecisiete de abril del año dos mil veintitrés.


TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO
PRESIDENTA MUNICIPAL


LIC. MARÍA EDITH ROSALES LUNA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y
DIRECTORA GENERAL DE GOBIERNO


TÉC. NORBERTO MEDINA LÓPEZ
SINDICO MUNICIPAL



LIC. JAQUELINE SANTOS MARÍN
PRIMER REGIDOR

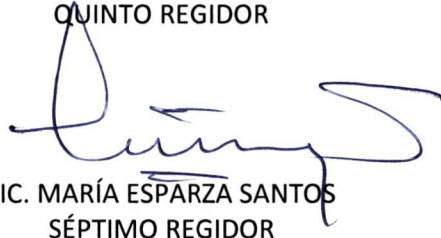

C. JOSÉ MANUEL DE LUNA ROBLES
SEGUNDO REGIDOR


TÉC. MA. DEL SOCORRO JIMÉNEZ FLORES
TERCER REGIDOR


TÉC. MIGUEL ÁNGEL MEDINA MUÑOZ
CUARTO REGIDOR


LIC. BEATRIZ MONTOYA HERNÁNDEZ
QUINTO REGIDOR


LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ
SEXTO REGIDOR


LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS
SÉPTIMO REGIDOR



T.S.U. ISMAEL LARA MEDINA
OCTAVO REGIDOR

Por lo que tiene el honor de comunicarlo, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

Bajo esa consideración y conforme al artículo 95 del Código Municipal se promulga y ordena se de publicidad para su debido cumplimiento.

En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 38 fracción I y 120 fracción VII de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes y 21 fracción VII y 81 fracción I del Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., la Presidenta Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., y la Secretaria del Ayuntamiento y Directora General de Gobierno Municipal, tenemos a bien solicitar la publicación del presente en el Periódico Oficial del Estado.


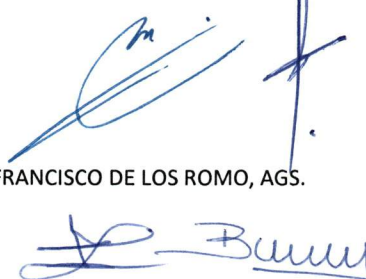



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En referencia a la **PRESENTACIÓN ANTE EL HONORABLE CABILDO APROBADO** el pasado 17 de abril de 2023, del CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS, EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, así como REFORMAR Y ADICIONAR LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2023, le informo lo siguiente:

El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., constituye un ordenamiento jurídico que compila diversas disposiciones jurídicas aprobadas por el Cabildo, con rango reglamentario, conforme a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; y 36 fracción I de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

Al tener el CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., el carácter reglamentario, por haberse aprobado por el Cabildo del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., sus diversas disposiciones necesaria y obligatoriamente deben apegarse a lo dispuesto por la Constitución Federal, la Constitución del Estado, la Ley Municipal del Estado y en materia de desarrollo urbano, al CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 20 de diciembre del año 2022 y entró en vigor al día siguiente, según lo dispone su artículo primero transitorio.



El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., fue publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 12 de febrero del año 2007, es decir, hace más 16 años.

Posteriormente a la entrada en vigor del CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMOS, AGS., se aprobaron y publicaron leyes en materia del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que inciden en las funciones de los Municipios, ya que la mayor parte de esas disposiciones les corresponde aplicarlas a los Municipios y que son las siguientes:

A.- El Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, publicado el 7 de octubre del año 2013, el cual reguló los temas inherentes al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, estableciendo la concurrencia y competencia de las autoridades estatales y municipales.

B.- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2016.

Ley que establece la competencia de la Federación, de los Estados y los Municipios, en la referida materia.

C.- El Código Urbano para el Estado, publicado el 20 de diciembre del año 2022, mismo que vino a abrogar el citado Código de Ordenamiento

Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, señalado en el inciso A., anterior.

El señalado CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, entre otros objetivos tiene fijar las normas para ordenar el uso del suelo del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como establecer la concurrencia del Estado y sus Municipios para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos urbanos y rurales.

La presente Administración Municipal en el PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE LOS ROMO 2021- 2024, dentro de sus estrategias y líneas de acción planteó como uno de sus ejes rectores de gobierno, el EJE NÚMERO 4, el cual fue titulado como SAN FRANCISCO MODEFRNO Y TRANSPARENTE. Esta administración buscará fomentar una cultura de la transparencia entre sus ciudadanos, para lograr una mejor sociedad, más informada, más exigente y más participativa, consiguiendo así un verdadero gobierno abierto, mediante la operación administrativa adecuada, planeada, vigilada y transparente, utilizando un conjunto de acciones que permitan contar con un control de los recursos físicos-financieros, buscando ser un Municipio vanguardista y referente en el Estado al destacar por el adecuado desempeño institucional.

Para ello era necesario analizar todos los procesos de atención al público a efecto de mejorarlos y en su caso simplificarlos, con el propósito de responder a la necesidad de reducir los tiempos en trámites y servicios, para solucionar las exigencias de los ciudadanos.

Los objetivos, estrategias y líneas de acción anteriormente mencionadas repercuten directamente con el EJE NÚMERO 5, el cual fue titulado como SAN FRANCISCO METROPOLITANO Y ORDENADO cuyo objetivo es mejorar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, y la regularización de los centros de población y vivienda, mediante un sistema de planeación urbana moderna, actualizada y eficiente.

Bajo esa consideración es necesario realizar reformas y adiciones en el ámbito del Desarrollo Urbano, para ejercer las nuevas facultades Municipales.

En ese tenor el CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contiene disposiciones novedosas y que otorgan mayores facultades a los MUNICIPIOS del Estado de Aguascalientes, entre las que destacan las siguientes:

A.- Amplía las atribuciones para autorizar la subdivisión de predios, sin requerirse el Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística, el cual fue eliminado, al abrogarse el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado.

B.- La SEPLADE y los Municipios deberán integrar y operar un Expediente Digital Único, para la autorización de los fraccionamientos y condominios y el control de las obligaciones correspondientes.

C.- Faculta a los Municipios para autorizar los condominios con una superficie de terreno de hasta 2 hectáreas o 100 casas, departamentos, locales o unidades.

D.- Permite la autorización de los Desarrollos Inmobiliarios Especiales, con una superficie de hasta 2 hectáreas.

E.- La supervisión de las obras de urbanización la harán exclusivamente los Municipios, por conducto de las Unidades Externas de Supervisión. También le compete únicamente a los Municipios dictaminar las obras de urbanización.

F.- Les corresponderá emitir la autorización de inicio de obras de urbanización y de venta de lotes y predios, respecto de los desarrollos autorizados de su parte.

G.- Las áreas de donación municipales, se pueden sustituir hasta un 70% de su superficie por obras de impacto social.

H.- El nuevo Código establece disposiciones muy generales para la edificación de inmuebles y la expedición de licencias de construcción, circunstancia por la que los Municipios deberán reglamentar esos temas.

El CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., en su LIBRO OCTAVO, contiene las diversas disposiciones en materia de DESARROLLO URBANO, las cuales no han sido modificadas desde que se publicó ese Código, circunstancia por la que no son acordes a lo estipulado

en su momento por el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (ya abrogado por el Código Urbano), por la LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (de noviembre del 2016), y el nuevo CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO.

El CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, en su ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, dispone que las autoridades correspondientes, en las que se incluyen las Municipales, dentro de los 120 días naturales siguientes a la entrada en vigor de ese Código, deberán emitir la normatividad necesaria para el cumplimiento del mismo. Plazo que vence el día 20 de abril del 2023.

Ante esa disposición transitoria y la potestad para ejercer legalmente nuevas e importantes funciones en el ámbito del desarrollo urbano, es indispensable formular y aprobar reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., cuyo contenido fundamental sería el siguiente:

A.- Realizar una adición al artículo 99 fracción XII, a fin de adecuar la estructura de la Dirección de Desarrollo Urbano, acorde a sus nuevas atribuciones.

Agregar aproximadamente 18 fracciones al artículo 114, relativo a las funciones de la Dirección de Desarrollo Urbano, conforme a lo previsto en el artículo 21 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO.



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Barney".



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

B.- Los artículos 30 al 36 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contemplan los CONSEJOS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, los cuales son ÓRGANOS AUXILIARES de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda, presididos por el Presidente o Presidenta Municipal, con un Secretario Técnico, que será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y en el que participan además diversas dependencias y entidades Federales, Estatales y Municipales.

El artículo 35 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, establece que el Presidente de ese Consejo, deberá expedir el REGLAMENTO INTERIOR del mismo, a fin de señalar la organización y funcionamiento interno de ese Consejo.

Ante ello deberá contemplarse de manera independiente al CÓDIGO MUNICIPAL el REGLAMENTO INTERIOR del CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, para regular su integración y funcionamiento interno.

C.- En lo que corresponde al Ordenamiento Territorial y la Planeación Urbano, se deberá prever lo siguiente:

- Establecer las condiciones generales para la formulación, modificación o actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, básicos y derivados; los cuales se deberán apegar a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado y las


normas oficiales que en su caso emita la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Federal.

- Indicar cuales son los Programas Municipales básicos y derivados de Desarrollo Urbano.
- Establecer con precisión el procedimiento para la formalización jurídica de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, a fin de garantizar su aplicabilidad y obligatoriedad.

D.- Ampliar y actualizar la reglamentación para prever los requisitos, condiciones y procedimiento para que la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emita las autorizaciones de Constancia e Informe Municipal de Compatibilidad Urbanística, Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones, contemplado, entre otras disposiciones:

- El procedimiento y requisitos para la solicitud de opinión de la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para los efectos de expedir las subdivisiones de predios urbanos previstas en el artículo 565 del Código Urbano del Estado o aquellas que se requieran para generar macrolotes que posteriormente serán objeto de una autorización para su urbanización y venta individualizada, según lo prevé el artículo 566 del mismo Código Urbano.
- El procedimiento y requisitos para la solicitud de opinión a la misma Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para el fin de emitir autorizaciones de relotificaciones de lotes.
- Establecer el procedimiento y requisitos para pedir a la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para en su caso











expedir las licencias de construcción contempladas en los supuestos del artículo 187 del Código Urbano para el Estado.

E.- Condiciones y requisitos para emitir las autorizaciones para la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio de competencia municipal; el calendario y programa de obra; y la autorización de inicio de obras de urbanización y venta de predios.

En ese sentido es importante mencionar lo que dispone textualmente el artículo 21 fracciones XXVII, XXIX, XXX, XXXI del Código Urbano para el Estado.

“ARTÍCULO 21.- Corresponde a los Municipios en el ámbito de sus jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

“XXVII.- Autorizar la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, previa opinión de la SEPLADE;

“XXIX.- Autorizar el calendario o programa de obras de urbanización y en su caso de infraestructura y equipamiento sustituido por áreas de donación municipal, respecto de los proyectos autorizados de su parte, determinando la temporalidad para su ejecución, de acuerdo a la superficie y las implicaciones del proyecto correspondiente;

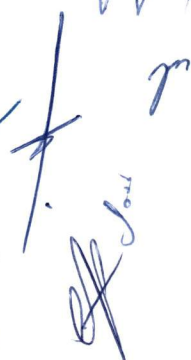
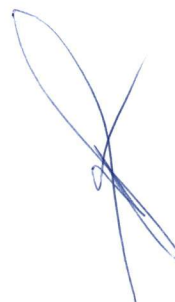
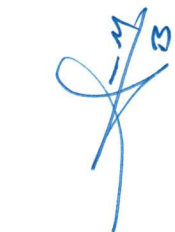
“XXX.- Autorizar el inicio de las obras de urbanización de los condominios y subdivisiones autorizados de su parte;

“XXXI.- Autorizar la venta de predios, previo cumplimiento de los requisitos legales, respecto de los condominios autorizados por él mismo.

Para efecto de establecer las disposiciones reglamentarias inherentes a los Condominios, se debe tomar en cuenta que la Constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio, se puede autorizar respecto de predios baldíos y sin obras de construcción; en inmuebles que se encuentren en proceso de edificación y/o urbanización; o en su caso en edificaciones terminadas y urbanizadas, según lo dispone el artículo 459 del Código Urbano para el Estado; circunstancia por la que es importante reglamentar los procedimientos y requisitos para que el Municipio ejerza esas importantes atribuciones, las cuales generaran inversión, fuentes de trabajo y desarrollo para el Municipio.

F.- Condiciones y requisitos para expedir las autorizaciones para los desarrollos inmobiliarios especiales, de competencia municipal, así como de inicio de obras y renta de predios, según lo establece el artículo 21 fracción XXVIII del citado Código Urbano.

G.- Seguimiento a los derechos y obligaciones de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, tales como emisión de opinión; determinación de áreas de donación y destino de las mismas; sustitución de áreas de donación; autorización de publicidad, etc.






En ese orden de ideas es de referir que el Municipio respecto de los fraccionamientos y condominios (autorizados por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda), debe ejercer sus facultades a efecto de emitir su opinión para que en su caso se autoricen esos desarrollos inmobiliarios; determinando la superficie y ubicación de las áreas de donación que le corresponden, las obligaciones fiscales a cargo de los fraccionadores y promotores, determinar el monto y tipo de garantía que deberá otorgarse a su favor; y como ya se indicó realizar la supervisión de las obras de urbanización y dictaminarlas para su municipalización.

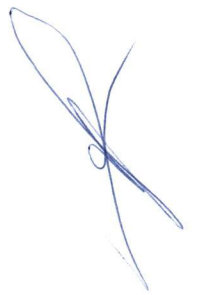
Un tema muy importante para el Municipio, es la sustitución de parte de las áreas de donación por la dotación de equipamiento e infraestructura urbana, previstas en el artículo 334 del Código Urbano para el Estado, a través del cual se permite que hasta un 70% de la donación municipal sea permutada por obras de impacto social significativo, las cuales fueron definidas por el artículo 4° fracción LXVI: "OBRAS DE IMPACTO SOCIAL SIGNIFICATIVO: obras de urbanización, equipamiento e infraestructura realizada o proyectada a ejecutar, la cual podrá a aquellas que representan un beneficio social significativo como lo pueden ser la rehabilitación de pavimentación del arroyo de vías, puentes, pasos a desnivel, rescate de camellones, parques, puentes peatonales, alumbrado público y todas aquellas obras de urbanización que representen un beneficio social de alta impacto".

H.- Un aspecto a destacar, es el que el Código Urbano para el Estado, en su artículo 21 fracción XL, otorga a los Municipios la facultad exclusiva

para realizar la SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, de los fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales, por conducto de las UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN, siendo por eso indispensable reglamentar los procedimientos para la ASIGNACIÓN y CONTROL de esas Unidades, contemplando lo siguiente:

- Disposiciones generales.
- Del Registro, Asignación y Control de las Unidades Externas de Supervisión, contemplando su certificación en términos de la Ley Federal de Metrología y Normalización.
- Las obligaciones de las Unidades Externas de Supervisión.
- Los requisitos para el Registro de las Unidades Externas de Supervisión ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- La clasificación de las Unidades Externas de Supervisión, atendiendo a su capacidad.
- Del sistema informático y sus características que se deberá crear para la debida asignación y control de las Unidades Externas de Supervisión.
- Las condiciones para la contratación de las Unidades Externas de Supervisión, por parte de la Dirección de Administración y Finanzas y la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Del procedimiento y requisitos para el pago a las Unidades Externas de Supervisión.
- De la coordinación que deberán tener las Unidades Externas de Supervisión con el Perito Responsable de Obra.






- Fijar las bases para generar un Convenio con el Estado y los Municipios de la Zona Conurbada para hacer eficiente la supervisión de las obras de urbanización, a través de las Unidades Externas de Supervisión.

I.- Regular lo inherente a la emisión del dictamen técnico jurídico de conclusión de obras de urbanización, para la municipalización de fraccionamientos y subdivisiones o la entrega de obras y servicios a los condóminos, tratándose de condominios.

En ese mismo sentido, es de señalar que tanto el Código Urbano para el Estado publicado el 29 de mayo de 1994 y el Código de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del 7 de octubre del 2013, ambos abrogados, disponían que la supervisión de las obras de urbanización, la realizarían conjuntamente el Estado y el Municipio. El nuevo Código Urbano para el Estado, como ya se mencionó dispone que la supervisión de las obras de urbanización, la realizarán **EXCLUSIVAMENTE** los Municipios por conducto de las Unidades Externas de Supervisión que contraten para ese fin.

Derivado de lo anterior, ahora únicamente los Municipios expedirán el Dictamen Técnico Jurídico de conclusión de las obras de urbanización, sin la intervención de la autoridad urbana estatal, motivo por el que es necesario reglamentar la emisión de ese Dictamen, dada su notoria importancia, ya que es el que justifica la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión o en su caso la entrega de las obras de urbanización a los condóminos.

J.- EI CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, contempla el permiso para que los Municipios autoricen las denominadas URBANIZACIONES CERRADAS, mismas que de acuerdo con la fracción XCVI del artículo 4° son: “El permiso que otorga el Municipio a una organización vecinal, para instalar casetas o mobiliario urbano en algunas vías públicas de un fraccionamiento, colonia, barrio, subdivisión o sector de un centro de población, para mejorar la seguridad pública, sin que se pueda impedir el libre tránsito de personas o vehículos, sino únicamente controlar el acceso o salida de los mismos”.

Bajo esa consideración, se debe reglamentar los siguientes puntos:

- Disposiciones generales.
- Requisitos para la expedición de los permisos de urbanizaciones cerradas.
- Condiciones de los permisos.
- Los derechos y obligaciones de los colonos.
- Procedimiento de consulta a los colonos, para la aprobación de una urbanización cerrada.
- De la revocación de los permisos.

K.- También se hace necesario, contemplar y reglamentar los temas inherentes a la regularización de los asentamientos humanos irregulares; lo cual se contempla con un decreto que deberá expedir el Cabildo, a fin de propiciar y facilitar esa regularización.

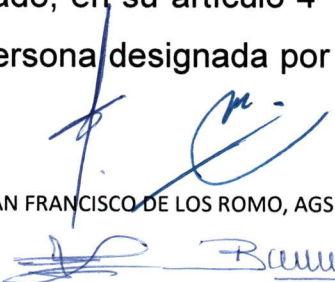
L.- Otro aspecto novedoso del Código Urbano para el Estado, es lo relativo al Expediente Digital Único, que se contempla con un valioso

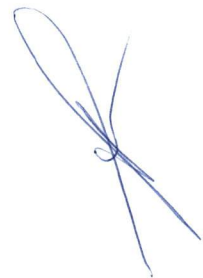
instrumento para los tramites, integración de documentación e información, y el seguimiento de derechos y obligaciones de los fraccionamientos, condominios, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios especiales.

El artículo 21 fracción XLVIII del Código Urbano para el Estado, dispone que al Municipio, por conducto de su Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, le corresponde coordinarse con la Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado, para implementar, integrar y operar en el ámbito de su competencia el EXPEDIENTE DIGITAL ÚNICO, para la tramitación, autorización y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios.

Para cumplir con esa obligación, es necesario reglamentar y establecer las bases para crear el EXPEDIENTE DIGITAL ÚNICO, a efecto de celebrar un Convenio de Coordinación con la citada Secretaría y cuando menos con los Municipios de la Zona Conurbada para implementar dicho Expediente, el cual agilizará los trámites del desarrollo urbano, evitará duplicar la documentación, la perdida de la misma, un mayor y mejor control de las obligaciones de los fraccionadores y promotores, reducción de tiempo de respuesta y fortaleciendo la transparencia del servicio público, así como la inversión privada.

M.- Establecer la certificación de los ASESORES INMOBILIARIOS, también previstos en el Código Urbano para el Estado, en su artículo 4° fracción IX, que dice: "ASESOR INMOBILIARIO.- persona designada por









un fraccionador o promotor en términos de ley, para realizar proyectos, trámites, procedimientos, recibir notificaciones y documentos en el ámbito del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano”.

En ese tenor, es de mencionar que el artículo 21 del Código Urbano para el Estado que contiene las atribuciones de los Municipios, en su fracción XLIX establece lo siguiente: “En coordinación con la SEPLADE, implementar y actualizar una certificación para los asesores inmobiliarios, a fin de propiciar y facilitar que los fraccionadores o promotores, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales”.

Sin duda con profesionistas capacitados en el ámbito del desarrollo urbano, permitirá agilizar los procedimientos de autorización, control, ejecución y evaluación respectivos, motivo por el que se requiere establecer las bases reglamentarias para generar una certificación para esos asesores inmobiliarios, que coadyuvarían con las autoridades municipales, para ejercer adecuada y óptimamente sus funciones y atribuciones.

N.- Adicionalmente a las reformas y adiciones al Código Municipal de San Francisco de los Romo, Ags., también es necesario reformar y adicionar la LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO para el ejercicio fiscal del 2023, con el fin de contemplar el cobro de derechos por la autorización de los condominios ya indicados, actualizar las tarifas por la supervisión de las obras de urbanización, entre otros conceptos.

El Municipio considerando las nuevas disposiciones del Código Urbano para el Estado, particularmente sus atribuciones y facultades contenidas en el artículo 21 del CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO, y lo establecido en el PUNTO NÚMERO II del presente documento, así como dispuesto en el ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, requiere un documento que realice las reformas y adiciones al CÓDIGO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGUASCALIENTES, para presentarlo a la consideración de su Cabildo, a efecto de que en caso de aprobarse se cuente con las disposiciones jurídicas actualizadas y aplicables, a fin de realizar el ordenamiento del territorio y contar con un desarrollo urbano que propicie la calidad de vida de la población. Reiterando que el plazo vence el día 20 de abril del 2023.

Luego entonces, con esa iniciativa, el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., contará con el instrumento legal reglamentario para ejercer adecuada y oportunamente sus funciones, en beneficio de la población municipal, propiciando la equidad y fortaleciendo las acciones para elevar la calidad de vida.

**PROYECTO DE REFORMA A LA
LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE
DE SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., PARA EL 2023**

PROYECTO DE REFORMA

**LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE
SAN FRANCISCO DE LOS ROMO, AGS., 2023**

**TÍTULO CUARTO
DERECHOS**

SECCIÓN SÉPTIMA

POR LOS SERVICIOS PRESTADOS RELATIVOS A LA SUPERVISIÓN DE OBRAS, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS, SUBDIVISIONES Y/O DESARROLLOS *INMOBILIARIOS* ESPECIALES Y SU AUTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 75.- Por supervisión de las obras de urbanización, respecto de la *compatibilidad del proyecto*, calidad de los materiales utilizados, obras y servicios ejecutados para el desarrollo de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, desarrollos *inmobiliarios* especiales y en general para todos los predios y construcciones que carezcan de obras de urbanización que por Ley le corresponda ejecutar, se causarán derechos que tendrán que pagarse previo a la fecha de autorización de inicio de obras que otorgue la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, PARTICIPACIÓN Y DESARROLLO DEL ESTADO – *SEPLADE* - o la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, de conformidad con las *tarifas* que se aplicarán *conforme a lo siguiente*:

.....

V.- LOS FRACCIONADORES O PROMOTRES A LOS QUE SE *ASIGNEN* UNIDADES EXTERNAS DE SUPERVISIÓN PARA SUS DESARROLLOS, *AUTORIZADOS COMO FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES, DE INTERÉS SOCIAL O ESPECIALES; CONDOMINIOS; DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES; Y SUBDIVISIONES* PAGARÁN *SEMANALMENTE*:

Por la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización que realicen las Unidades Externas de Supervisión contratadas para tal efecto por el Municipio, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Finanzas y Administración, el pago semanal de acuerdo al calendario de obras autorizado es:

a).- *Fraccionamientos de interés social \$9,982.50 (NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.), y*

b).- *Los fraccionamientos habitacionales o especiales; condominios; desarrollos inmobiliarios especiales; y subdivisiones, indicados en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, \$13,295.70 (TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 70/100 M.N.).*

VI.- *Conforme a lo establecido por el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, para el pago por parte del Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., por los servicios de las Unidades Externas de Supervisión, se destinará un monto semanal de acuerdo al calendario de obras autorizado. Dicho monto semanal se realizará en las formas y términos que convenga y establezca el Municipio de San Francisco de los Romo, Ags., con las Unidades Externas de Supervisión, para tal efecto la base será:*

Bauer

[Signature]

[Signature]

[Signature]

a.- **Desarrollos de interés social \$2,396.50 (DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 50/100 M.N.).**

b.- **De los demás tipos de fraccionamientos habitacionales y especiales; condominios; desarrollos inmobiliarios especiales; y subdivisiones, indicados en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, \$3,190.00 (TRES MIL CIENTO NOVENTA PESOS 00/100 M.N.).**

Cuando el **fraccionador o promotor** no cumpla con el plazo establecido en el programa de obra autorizado, cubrirá al Municipio de San Francisco de los Romo, para efectos de pago a la unidad externa de supervisión asignada, los honorarios correspondientes a la extensión del tiempo que transcurra y que se haya postergado a lo establecido en el programa de las obras de urbanización previamente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano un monto equivalente al pago semanal determinado más el 25% (VEINTICINCO POR CIENTO), conforme al nuevo programa de las obras de urbanización

Para los efectos de las fracciones V y VI de este artículo, a fin de determinar el tipo de fraccionamiento; condominio; desarrollo inmobiliario especial o subdivisión, se estará a lo señalado en su autorización respectiva o a lo que determine la zonificación secundaria del Programa o Esquema Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

ARTÍCULO 76.- Conforme a lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 455 del Código Urbano para el Estado, cuando se requiera de manera extraordinaria la opinión técnica o informe de las dependencias y entidades municipales correspondientes y se tenga que efectuar en consecuencia un recorrido de inspección y elaboración de dicha opinión correspondiente a las obras de urbanización y servicios públicos inherentes que emitan las dependencias o entidades involucradas, con el fin de la entrega-recepción parcial o total al Municipio o la asociación de condóminos según sea el caso, el fraccionador o promotor deberá pagar el día de la solicitud de los dictámenes las tarifas siguientes:

..... (TARIFAS)

ARTÍCULO 79 BIS. - Por la autorización para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de cualquier tipo, la tarifa por metro cuadrado de la superficie total del proyecto, incluyendo áreas privativas y comunes, será de \$ 25.00

II.- Por la autorización para la modificación del Condominio, que consista en la división de un predio únicamente en dos fracciones será de: \$ 3,008.00

III.- Por la autorización para la modificación del Condominio, que incremente o disminuya la superficie vendible y/o modifique la traza del proyecto o cambie el uso de suelo o clasificación previamente autorizada, se cobrará el porcentaje con base al monto que se le determinó en su autorización inicial, el cual será del 10%

La cuota mínima a cobrarse por ese concepto será de \$ 8,000.00

IV.- Por la autorización parcial para extinguir predios, viviendas, departamentos, locales o áreas de un Condominio, se cobrará la tarifa por metro cuadrado de la superficie total a extinguir, incluyendo áreas privativas y comunes de: \$ 13.00

V.- Cuando la autorización trate sobre la extinción total del condominio, se cobrará el porcentaje con base al monto que se le determinó en su autorización inicial, el cual será del 1.47%

La cuota mínima a cobrarse por ese concepto será de \$ 8,000.00

Buena

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Si la solicitud es referente a la autorización, modificación o extinción de un Conjunto Condominal; las tarifas indicas anteriormente serán aplicables al trámite correspondiente.

El pago de los derechos contemplados en el presente artículo se deberá hacer por el promotor al momento en que se reciba la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 79 TER. - Por la autorización de desarrollos inmobiliarios especiales, la tarifa por metro cuadrado del área total del proyecto será de: \$ 25.00

Por la modificación o extinción del Desarrollo Inmobiliario Especial autorizado, el porcentaje resultante del pago por concepto se cobrará con base al monto que se le determinó en su autorización inicial el cual será de: 10%

La cuota mínima a cobrarse por esos conceptos será de \$ 8,000.00

El pago de los derechos contemplados en el presente artículo se deberá hacer por el promotor al momento en que se reciba la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 79 QUATER. - Por la autorización del permiso de urbanización cerrada, con una vigencia de dos años, contados a partir de su expedición, se pagará al momento de recibir la misma, \$ 10,000.00

TRANSITORIO

ÚNICO. - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Lo anterior, para el conocimiento de la ciudadanía. Dado por el Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de San Francisco de los Romo, en la Cuarta Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el día diecisiete de Abril del año dos mil veintitrés.

TÉC. MARGARITA GALLEGOS SOTO
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. MARIA EDITH ROSALES LUNA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y DIRECTORA
GENERAL DE GOBIERNO

TÉC. NORBERTO MEDINA LÓPEZ
SINDICO MUNICIPAL

LIC. JAQUELINE SANTOS MARÍN
PRIMER REGIDOR

C. JOSÉ MANUEL DE LUNA ROBLES
SEGUNDO REGIDOR

TÉC. MA. DEL SOCORRO JIMÉNEZ FLORES
TERCER REGIDOR

TÉC. MIGUEL ÁNGEL MEDINA MUÑOZ
CUARTO REGIDOR

LIC. BEATRIZ MONTÓYA HERNÁNDEZ
QUINTO REGIDOR

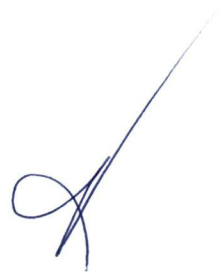
LIC. IVONNE MARTÍNEZ DE LA CRUZ
SEXTO REGIDOR



LIC. MARÍA ESPARZA SANTOS
SÉPTIMO REGIDOR



T.S.U. ISMAEL LARA MEDINA
OCTAVO REGIDOR


Buller