



GOBIERNO
DE **SONORA**

BOLETÍN OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE GOBIERNO - BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO

Hermosillo, Sonora

Tomo CCXV

Edición Especial

Viernes 21 de marzo de 2025

2025 MAR 21 PM 5:17

SECRETARÍA DE GOBIERNO
ESTADO DE SONORA

CONTENIDO

MUNICIPAL • H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO • Reglamento de estacionamientos públicos de Hermosillo. • Reglamento de ordenamiento, desarrollo urbano y del espacio público de Hermosillo. • Reglamento del servicio público de panteones y servicios funerarios de Hermosillo. • Reglamento que establece el procedimiento administrativo para la emisión de las declaratorias para el rescate de áreas urbanas deterioradas y de inmuebles en estado de abandono. • Acuerdo que reforma y adiciona diversas disposiciones del Reglamento de tránsito municipal. • Acuerdo que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones del Reglamento del sistema de apertura rápida de empresas de Hermosillo.



SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN
SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE CASAS DE LA CULTURA JURÍDICA
CASA DE LA CULTURA JURÍDICA
"MINISTRO JOSÉ MARÍA ORTIZ TIRADO"

DIRECTORIO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA **HERMOSILLO**
DR. FRANCISCO ALFONSO DURAZO MONTAÑO

SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. ADOLFO SALAZAR RAZO

SUBSECRETARIO DE SERVICIOS DE GOBIERNO
ING. RICARDO ARAIZA CELAYA

DIRECTOR GENERAL DE BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO
DR. JUAN CARLOS HOLGUÍN BALDERRAMA

28/03/25

10:30am



Urbano y la Dirección General de Inspección y Vigilancia, la Tesorería Municipal deberá incluir en los proyectos para el ejercicio 2025 de la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos como en el proyecto de Egresos del Ayuntamiento de Hermosillo, los montos correspondientes para el efectivo cumplimiento de las atribuciones y facultades que mediante la presente modificación se le otorgan.

ARTÍCULO OCTAVO. La Tesorería Municipal y Oficialía Mayor, para el cumplimiento de las atribuciones que se les otorgan a la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Inspección y Vigilancia y que se desarrollaban por otras dependencias hasta antes de la entrada en vigor de la presente modificación, procurarán usar los mismos recursos humanos y materiales, y se seguirá manteniendo la austeridad que exige la coyuntura económica y la situación financiera de este Ayuntamiento.

ARTÍCULO NOVENO. En un término de 90 días hábiles el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, deberá coordinar los trabajos para la emisión de los anteproyectos de los manuales de organización y procedimientos que habrá de autorizar en definitiva el Ayuntamiento.

Por tanto, con fundamento en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 136, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora; 61, fracciones I, inciso "B", II, inciso "K", 64, 65, fracción II, 89, fracción VII y 348 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; artículos 2, 3, fracción VIII y 9 de la Ley del Boletín Oficial; 23, fracción XII, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, PROMULGO para su debido cumplimiento Acuerdo mediante el cual se Abroga el Reglamento de Estacionamientos Públicos de Hermosillo y se emite el nuevo Reglamento de Estacionamientos Públicos de Hermosillo, remitiéndolo para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en el Edificio de Palacio Municipal del Gobierno de Hermosillo, Sonora, el 19 de diciembre de 2024.

LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARÁN GUTIERREZ
Presidente Municipal

LIC. EDUARDO ALEJO ACUÑA PADILLA
Secretario del Ayuntamiento

SECRETARÍA MUNICIPAL
HERMOSILLO
SONORA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

EL C. LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARÁN GUTIERREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA; A LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA:

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA DIECIOCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, ASENTADA EN ACTA NÚMERO OCHO, DENTRO DEL PUNTO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA, REFERENTE A DICTAMENES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL, HA TENIDO A BIEN APROBAR EL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ABROGA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, Y EN SU SUSTITUCIÓN SE EXPIDE EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO, DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO DE HERMOSILLO, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO, DESARROLLO URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO DE HERMOSILLO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO Y CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público y de observancia general en el Municipio de Hermosillo. Su objeto es regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, estableciendo lineamientos y normas que promuevan un crecimiento urbano sustentable y ordenado en beneficio de la comunidad.

Artículo 2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos destinados a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios en los centros de población, conforme a lo establecido en los programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública, además de las establecidas en la Ley General y la Ley Estatal de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las siguientes:

- I. La localización y dimensionamiento de equipamientos y derechos de vía sobre áreas o predios correspondientes a cada unidad territorial en los centros de población;
- II. Las intervenciones en áreas o predios destinadas a mejorar la movilidad, el diseño vial urbano y su infraestructura, mediante la construcción de soluciones que promuevan inclusión, seguridad, sustentabilidad y resiliencia.

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

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, desarrollos inmobiliarios o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de



- propiedad pública o privada, incluyendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. **Área Verde:** Parques, plazas, corredores verdes o andadores peatonales, con funciones ambientales, recreativas, culturales y paisajísticas;
 - III. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo en su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;
 - IV. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** El factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie que puede tener su edificación y aplicará sobre el nivel medio de banqueta, excluyendo de la cuantificación de las áreas ocupadas por sótanos y las no incluidas dentro de la superficie de desplante;
 - V. **Coefficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX):** Factor optativo adicional al CUS, en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes;
 - VI. **Comité Técnico:** Cuerpo colegiado integrado como máxima autoridad para determinar el destino de los recursos y bienes afectos al Fondo del Suelo, en términos del presente reglamento;
 - VII. **Compatibilidad de Uso de Suelo en modalidad SAREH:** El acto que, en términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y el Reglamento de Desarrollo Urbano, exclusivamente con motivo de una solicitud para el trámite de la apertura de un Giro SAREH. Será exclusivamente digital y lo solicitará y obtendrá en la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de medios electrónicos y los datos e información consignados en éste se contendrán íntegramente en la Licencia de Funcionamiento en modalidad SAREH que, en su caso, se expida de parte de dicha dependencia;
 - VIII. **Consolidación:** Acción Urbanística cuya finalidad es aprovechar la superficie de suelo baldío dentro de la mancha urbana;
 - IX. **Corredor Urbano:** Son franjas con uso de suelo mixto que se clasifican de acuerdo con la jerarquía vial a la que dan frente;
 - X. **Creclimiento:** acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;
 - XI. **Densificación:** Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
 - XII. **Denuncia Ciudadana:** La que toda persona, física o moral, podrá interponer ante la Dirección General de Inspección y Vigilancia ante el conocimiento de todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de competencia municipal, en las materias de la Ley General, la Ley Estatal, este Reglamento, sus programas y las normas oficiales mexicanas, conforme al Capítulo Primero del Título Décimo Cuarto de la Ley Estatal y las estipulaciones de este Reglamento.
 - XIII. **Desarrollador:** Persona física o moral interesada en realizar algún desarrollo inmobiliario conforme a las sujeciones y clasificaciones de la Ley Estatal y el presente Reglamento, los programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población que le pudieran corresponder;
 - XIV. **Desarrollo Inmobiliario:** La división de un predio en manzanas que requiera el trazo y construcción de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
 - XV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;

- XVI. **Dictamen de Congruencia:** Análisis que realiza la autoridad para determinar la congruencia de un predio con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, estudios hidrológicos y guías de resiliencia;
- XVII. **Dictamen de Rasantes:** Documento técnico que establece las pendientes, niveles y alineaciones necesarias en un terreno, calle o vía pública, con el objetivo de garantizar su correcta funcionalidad y adecuación al entorno urbano. Este dictamen se emite como parte de los procesos de planeación y diseño urbano, y es fundamental para asegurar el adecuado desalojo de aguas pluviales, la seguridad en el tránsito vehicular y peatonal, así como la compatibilidad de las edificaciones y obras con las normativas vigentes;
- XVIII. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XIX. **Espacio Edificable:** Suelo apto para la construcción en los términos de la legislación correspondiente;
- XX. **Espacio Público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XXI. **Estudio de movilidad (impacto vial):** También referido en la normativa municipal como estudio de impacto de movilidad, consiste en el estudio que se realiza con el fin de identificar impactos a la vialidad y el entorno para definir las medidas de mitigación y solución de conflictos en el entorno a las edificaciones que por su uso, actividad e intensidad pudieran afectar a la movilidad de la zona.
- XXII. **Estudio de Prevención de Riesgo:** Aquél que se requiere para el otorgamiento de licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, con base en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo o en los estudios geológicos e hidrológicos correspondientes, el cual identifique los tipos y magnitud de los riesgos y sus medidas de mitigación adecuadas.
Los estudios de prevención de riesgos contendrán las especificaciones, los responsables técnicos, los requisitos y los alcances en términos de las disposiciones de la Ley General, la Ley Estatal, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas relacionadas con esta materia, así como la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora;
- XXIII. **Fondo del Suelo:** Instrumento para el financiamiento del desarrollo urbano, creado de conformidad al TÍTULO DÉCIMO del Ley Estatal, consistente en la reserva ante la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Hermosillo constituida en sustitución de la figura jurídica del fideicomiso, pero para el mismo objeto de éste, para la captación, resguardo, administración y erogación y disposición de recursos y bienes aportados por el gobierno municipal y los desarrolladores inmobiliarios, para los fines establecidos en el artículo 134 y 138, de la Ley Estatal;
- XXIV. **Gestión Integral de Riesgos:** Conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción del peligro ante fenómenos naturales y antropogénicos en el territorio del municipio;
- XXV. **Implan:** Instituto Municipal de Planeación Urbana, Movilidad y del Espacio Público de Hermosillo;
- XXVI. **Infraestructuras:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- XXVII. **Infraestructura Verde:** Aquella infraestructura polifuncional que utiliza sistemas naturales o sistemas producto de ingeniería que imitan procesos naturales, para mejorar la calidad



ambiental y proveer servicios sociales, económicos, culturales y ambientales. Este tipo de infraestructura se utiliza como componente de un sistema de manejo y aprovechamiento sustentable de agua.

- XXXVIII. **Ley de Ingresos:** Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos para el Ejercicio Fiscal del año correspondiente del Ayuntamiento de Hermosillo;
- XXIX. **Ley Estatal:** Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- XXX. **Ley General:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXXI. **Manzana Urbana:** El área destinada a edificios o a manzanas menores de acceso restringido, que resulta de la retícula de vialidades públicas, que deben ser de libre tránsito, y que no puede exceder de dimensiones de 120 metros;
- XXXII. **Mejoramiento:** La acción tendiente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXXIII. **Movilidad:** La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de esta;
- XXXIV. **Pase a Caja:** Documento suscrito por la o el Síndico Municipal, previa aprobación del Comité Técnico del Fondo del Suelo, dirigido a la Tesorería Municipal, en el cual se establecerá la cantidad, concepto, desarrollo inmobiliario, nombre o razón social del desarrollador inmobiliario de quien vaya a efectuar el pago correspondiente, en términos del artículo 76, del presente reglamento;
- XXXV. **Régimen de Propiedad en Condominio:** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que la o el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto el Código Civil para el Estado de Sonora, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble;
- XXXVI. **Reglamento:** El Reglamento de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de Hermosillo;
- XXXVII. **Reservas:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas con fines específicos en las zonas de Crecimiento;
- XXXVIII. **Resiliencia:** La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- XXXIX. **RMT:** Registro Municipal de Topógrafos que deberá crear al Dirección de Catastro Municipal General de Desarrollo Urbano;
- XL. **Servicios Urbanos:** Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionados para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población;
- XLI. **Transferencias de valor urbanístico:** El mecanismo para pagar o compensar la carga urbanística generada por edificaciones en áreas con restricciones por densidad o altura;
- XLII. **Unidad Territorial:** Barrio o sector con identidad y características propias; y
- XLIII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

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

- I. El Ayuntamiento de Hermosillo;
- II. La Sindicatura Municipal;
- III. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano;
- IV. La Dirección General de Desarrollo de Infraestructura;
- V. El Instituto Municipal de Planeación Urbana, Movilidad y Espacio Público de Hermosillo;
- VI. La Dirección de Catastro Municipal;
- VII. La Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- VIII. El Fondo del Suelo, por conducto de su Comité Técnico.

Artículo 5. Sin menoscabo de lo que establece el artículo 70 y demás aplicables de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, corresponden a la Sindicatura Municipal, las siguientes atribuciones:

- I. Administrar los Bienes del Patrimonio Municipal para garantizar el crecimiento ordenado de los centros de población y ejercer el derecho de preferencia para adquirir predios en el territorio municipal;
- II. Llevar a cabo la administración del suelo y la creación de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos e inversiones, que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- III. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones de este reglamento en materia de su cumplimiento;
- IV. En caso de hechos u omisiones en materia de este Reglamento, que pudieran ser constitutivos de delitos, interponer ante el Ministerio Público las denuncias y querrelas correspondientes a nombre del Ayuntamiento, dando el debido seguimiento, hasta su conclusión, del procedimiento a que den a lugar;
- V. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General Ley Estatal, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- VI. Participar en la suscripción de autorizaciones de desarrollos inmobiliarios de carácter social en predios propiedad del municipio, a efecto de dar seguimiento a la ejecución de las obras comprometidas de manera progresiva en la acción de urbanización;
- VII. Elaborar la información técnica y jurídica que sirva de base para emitir las declaratorias de destino para vialidades e infraestructuras;
- VIII. Emitir dictámenes técnicos y jurídicos en los procedimientos civiles, penales, administrativos o de cualquier materia, tendientes a la recuperación del espacio público, así como cualquier otro bien del dominio público, ocupado por terceros sin autorización previa del H. Ayuntamiento de Hermosillo;
- IX. Proponer al Ayuntamiento el otorgamiento de las concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes inmuebles del dominio público municipal o del espacio público, siempre y cuando no se contrapongan al uso para el cual fue destinado;
- X. Integrar, asesorar y presidir el Comité Técnico del Fondo del Suelo, en términos del presente reglamento, y fungir como su enlace con el Ayuntamiento de Hermosillo;
- XI. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones



- aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XII. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
 - XIII. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y
 - XIV. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 6. Corresponde a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las siguientes atribuciones:

- I. Expedir autorizaciones, licencias y permisos para las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a la normatividad aplicable, a los programas de desarrollo urbano y a las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios establecidos. Asimismo, verificar que las áreas de cesión al Ayuntamiento derivadas de dichas autorizaciones sean aptas para el uso asignado, considerando su ubicación, dimensiones, superficie y topografía, a fin de facilitar técnicamente su utilización y destino;
- II. Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como desarrollos inmobiliarios, parcelaciones o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, incluyendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- III. Expedir las Autorizaciones para la explotación y extracción de bancos de material y disposición final de residuos de la construcción, en términos de las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento;
- IV. Emitir dictámenes de rasantes para garantizar el adecuado nivelado, pendiente y funcionalidad de vialidades, terrenos o infraestructuras, con base en los planes de desarrollo urbano, normativas aplicables y especificaciones técnicas, asegurando la evacuación de aguas pluviales, la seguridad vial y la integración al entorno urbano;
- V. Autorizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización de acuerdo con los programas de los centros de población correspondientes, previo dictamen emitido por el IMPLAN;
- VI. Emitir dictámenes técnicos para el diseño, ejecución o terminación de obras de urbanización;
- VII. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General Ley Estatal, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- VIII. Emitir los dictámenes de congruencia y urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios;
- IX. Conocer y evaluar los casos cuando conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder al municipio la superficie de terreno necesaria para espacio público verde o equipamiento urbano, y el desarrollador proponga permutarla por otra superficie igual de acuerdo con los requerimientos del municipio, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder;

- X. Someter al Comité Técnico del Fondo del Suelo aquellas propuestas que, basado en la evaluación de su parte al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para espacio público verde o equipamiento urbano y sea necesario permutarlas por otra superficie igual de acuerdo con los requerimientos del municipio, o hacer el pago equivalente al valor comercial de la superficie a ceder;
- XI. Asesorar al Comité Técnico del Fondo del Suelo y coadyuvar, en el ámbito de sus atribuciones, a ejecutar sus determinaciones;
- XII. Expedir, a solicitud de parte interesada, la autorización de anteproyecto de lotificación o, en su caso, su modificación;
- XIII. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XIV. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XV. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y
- XVI. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 7. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, las siguientes atribuciones:

- I. Programar las obras, acciones e inversiones públicas que deberán estar contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo, con base en las prioridades definidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II. Observar en la ejecución de obras, acciones e inversiones públicas, las disposiciones establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- III. Programar y ejecutar obras y acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de estos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- IV. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General Ley Estatal, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- V. Asesorar al Comité Técnico del Fondo del Suelo y coadyuvar, en el ámbito de sus atribuciones, a ejecutar sus determinaciones;
- VI. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;



- VII. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- VIII. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y
- IX. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 8. Corresponde al IMPLAN, las siguientes atribuciones:

- I. Ejecutar los programas específicos de diseño, ubicación, dosificación y promoción del espacio público;
- II. Formular, evaluar y vigilar el cumplimiento de los programas de Desarrollo Urbano y los demás que de éstos deriven;
- III. Determinar los equipamientos necesarios por unidad territorial que permitan la integración, la sustentabilidad, el desarrollo humano y la cohesión social;
- IV. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los programas de Desarrollo;
- V. Elaborar guías de resiliencia y promover acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de estos ante fenómenos naturales y antropogénicos;
- VI. Elaborar normas técnicas para el diseño y construcción del espacio público, vialidades, infraestructura verde y la movilidad urbana integral;
- VII. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General Ley Estatal, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- VIII. Integrar y asesorar al Comité Técnico del Fondo del Suelo, en términos del presente reglamento;
- IX. Emitir, a solicitud de la o el Síndico Municipal, su opinión respecto de las propuestas de sustitución de bienes del dominio público, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el presente ordenamiento, así como las disposiciones legales relativas y aplicables;
- X. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XI. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XII. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora

Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y

- XIII. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 9. Corresponde a la Dirección de Catastro Municipal, las siguientes atribuciones:

- I. Validar y oficializar los deslindes de predios propiedad del Ayuntamiento de Hermosillo que le sean sometidos por la Sindicatura Municipal, así como aquellos que formen parte del patrimonio de las entidades de la administración pública paramunicipal que le sean sometidos por sus respectivos titulares, y gestionar su correcto registro e integración en el sistema catastral municipal;
- II. Autorizar acciones de urbanización, tales como subdivisiones y fusiones de predios; así como autorizar, a petición de parte, deslindes y levantamientos topográficos, con base en los antecedentes de propiedad y en los planos oficiales que obran en el archivo general del Municipio, en Catastro y en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Garantizar, conforme a la información que le provea la Sindicatura Municipal y las y los titulares de la administración pública paramunicipal, que los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario municipal se encuentren debidamente registrados en la cartografía catastral;
- IV. Elaborar y ejecutar programas de capacitación y evaluación para topógrafos, con el fin de que obtengan su registro en el Registro Municipal de Topógrafos (RMT);
- V. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General Ley Estatal, en el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- VI. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- VII. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- VIII. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y
- IX. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 10. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia ejercer las siguientes atribuciones:

- I. Procurar justicia en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y espacio público;
- II. Vigilar, recuperar y defender el espacio público;



- III. Vigilar y verificar en el ámbito de competencia municipal el cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo y urbano espacio público;
- IV. Recibir las Denuncias Ciudadanas y, en su caso, abrir y sustanciar el procedimiento que les correspondan hasta su culminación;
- V. Recibir los reportes por parte del sistema municipal de atención ciudadana relacionados con hechos que pudieran constituir violaciones a la normativa municipal en materia de ordenamiento territorial, desarrollo y urbano espacio público y, en su caso, abrir y sustanciar el procedimiento que les correspondan hasta su culminación;
- VI. Realizar visitas de inspección para verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas de su competencia, ya sean conforme al programa ordinario de visitas, conforme a las visitas extraordinarias comisionadas y las que se deriven de denuncias ciudadanas o reportes de atención ciudadana;
- VII. Imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan, por violaciones a las disposiciones legales, reglamentos, normas o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y espacio público;
- VIII. En caso de hechos u omisiones en materia de este Reglamento, que pudieran ser constitutivos de delitos, inmediatamente dar vista a la Sindicatura Municipal, para que ésta se encuentre en posibilidad de interponer ante el Ministerio Público las denuncias y querrelas que correspondan a nombre del Ayuntamiento;
- IX. Denunciar ante el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental a las y los servidores públicos que no cumplan con las disposiciones legales establecidas en la Ley General, la Ley Estatal, el presente Reglamento y en los programas de desarrollo urbano;
- X. Llevar un Libro de Gobierno en el cual se registre, de forma sistemática y ordenada, la identificación de los expedientes administrativos, incluyendo el número progresivo, el año, la clave de la materia correspondiente y cualquier otro dato necesario para el adecuado control de los asuntos de su competencia, resguardándolo conforme a las disposiciones aplicables y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XI. Observar un orden riguroso en la tramitación de los asuntos de la misma naturaleza, salvo cuando exista una causa de orden público debidamente fundada y motivada, de la cual deberá quedar constancia en el expediente correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora;
- XII. Designar a las y los servidores públicos a su cargo que contarán con facultades de certificación de documentos, en términos del artículo 46 del Reglamento de Mejora Regulatoria de Hermosillo, e informar mensualmente a la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria la relación actualizada de las y los servidores públicos designados, para su debido registro, seguimiento y aseguramiento de la correcta ejecución de sus funciones; y
- XIII. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

TÍTULO SEGUNDO REGULACIONES A LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I DEL ESPACIO EDIFICABLE

Artículo 11. Para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que se determinen en los programas de Desarrollo Urbano de los centros de población, y a las disposiciones que en materia de ordenamiento y desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a la Ley General, la Ley Estatal y demás disposiciones aplicables.

Artículo 12. Para facilitar la accesibilidad de las y los habitantes a mayores alternativas de vivienda, equipamientos, servicios urbanos y la funcionalidad y la economía de los centros de población, en los programas de desarrollo urbano de los centros de población se considerará la mezcla y la intensificación de usos del suelo.

Artículo 13. Para autorizar edificaciones de uso mixto en las zonas de mejoramiento, se procurará la compatibilidad con los usos de suelo predominantes existentes en la zona, y se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de seguridad, salud, medio ambiente, movilidad y seguridad vial y la capacidad de conexión a los servicios de agua, drenaje, electricidad e impacto vial.

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

Artículo 14. Las y los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas de desarrollo urbano de los centros de población sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos programas.

Artículo 15. La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con el dictamen de congruencia con los programas de desarrollo urbano emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Artículo 16. Para el rescate de áreas urbanas deterioradas o inmuebles en estado de abandono, el Ayuntamiento podrá emitir la declaratoria correspondiente, con el fin de mitigar los riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes y recuperar la imagen urbana, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes; Incluyendo el económico coactivo para recuperar la inversión, en caso de que la autoridad municipal haya requerido realizar obras de restauración en inmuebles particulares.

CAPÍTULO II DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 17. La creación, ampliación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para la vida comunitaria, la movilidad y el medio ambiente se consideran de alta prioridad para el municipio de Hermosillo, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos



o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad de manera sustentable.

Artículo 18. En los procesos de programación de inversiones públicas o privadas para el aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos de concertación y predios, se deberá privilegiar el diseño del espacio público, promoviendo su accesibilidad, sostenibilidad y adecuado aprovechamiento para el beneficio de la comunidad.

Artículo 19. Para la determinación de destinos específicos tales como vialidades, infraestructuras, áreas naturales y equipamientos que garanticen las condiciones de la vida comunitaria y la Movilidad, se emitirán las Declaratorias correspondientes, las cuales deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 20. Mediante la celebración de convenios de coordinación con el sector público y de concertación con los particulares, se garantizarán las cesiones correspondientes a derechos de vía, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población.

Artículo 21. En toda acción de densificación, se deberá garantizar la dotación suficiente de espacios públicos por habitante y su movilidad, por medio de la cesión, adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.

Artículo 22. En la custodia del espacio público, la autoridad deberá asegurar, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la imagen urbana, la conservación del patrimonio natural y cultural y el mobiliario urbano.

Artículo 23. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán definir las estrategias para garantizar un centro de barrio con dotación suficiente de áreas verdes y equipamientos en cada unidad territorial, así como una estructura reticular de vialidades primarias de, al menos, cada mil metros, de vialidades secundarias de, al menos, cada quinientos metros, y de vialidades locales de, al menos, cada ciento veinte metros.

Las zonas inundables y las de riesgo, las condiciones hidrológicas y topográficas, las declaratorias de destinos y cualesquiera otras situaciones establecidas en los programas de desarrollo urbano o normativa aplicable, deberán ser consideradas para la autorización de distancias mayores a las establecidas en el párrafo anterior.

Artículo 24. Para la conformación de unidades territoriales y centros de barrio, se deberá considerar lo siguiente:

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



Artículo 25. En las zonas de mejoramiento, se identificarán las estrategias de progresividad de espacios públicos que permitan, a través de proyectos específicos, introducir, adecuar o ampliar dichos espacios públicos. Para ello se establecerán los mecanismos para que dichos espacios sean financiados por quienes se beneficien directamente, pudiendo ser a través de contribuciones por mejoras o transferencias de valor urbanístico.

Artículo 26. Los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, como bienes de dominio público municipal, se establecen en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

Artículo 27. El municipio a través de la Dirección General de Inspección y Vigilancia es la instancia encargada de vigilar, recuperar y defender del espacio público.

Artículo 28. En el diseño, construcción y mejoramiento del espacio público se deberá incorporar Infraestructura Verde de conformidad a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, manuales o normas técnicas que al respecto se emitan, donde se establezcan diversas opciones técnicas que deberán ser incorporadas en los proyectos ejecutivos de los desarrollos inmobiliarios para la retención de los primeros 3 centímetros de agua pluvial durante eventos de lluvia.

TÍTULO TERCERO RESILIENCIA URBANA

CAPÍTULO ÚNICO RESILIENCIA URBANA Y PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 29. En los programas de desarrollo urbano se deberán identificar las zonas de alto riesgo, y señalar los lineamientos para la Gestión Integral del Riesgo, asegurando el uso racional del suelo y la no ocupación de zonas de alto riesgo o de preservación ecológica.

Artículo 30. Para otorgar las licencias sobre acciones urbanísticas, cuyos proyectos requieran obras de mitigación o reducción de riesgos, con base en los programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, estudios geológicos e hidrológicos, o guías de resiliencia, de conformidad a lo señalado en los artículos 109 y 110 de la Ley Estatal, se deberá requerir para su evaluación y autorización, un estudio de prevención de riesgo que identifique los tipos y magnitud de los mismos y las medidas de mitigación necesarias.

Los estudios de prevención de riesgos contendrán las especificaciones, los responsables técnicos, los requisitos y alcances en los términos de las disposiciones de la Ley Estatal, la Ley General, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas relacionadas con esta materia, así como la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora.

Artículo 31. Para la elaboración de las guías de resiliencia, el IMPLAN podrá allegarse de los estudios e información disponible en las dependencias y entidades de protección civil, federales, estatales y municipales, a través de los instrumentos de coordinación y colaboración que correspondan, que permitirán establecer las acciones de prevención y mitigación de riesgos para el otorgamiento de autorizaciones de las acciones urbanísticas que pretendan realizarse en el territorio municipal.



Artículo 32. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población deberán definir una estrategia de Resiliencia, que incluya:

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

Artículo 33. Con el fin de garantizar la seguridad y protección de la población y sus bienes, se emitirán las declaratorias donde se precise la determinación de las medidas de seguridad por la situación de peligro, riesgo y emergencia y la correspondiente notificación a los propietarios o poseedores que puedan resultar afectados.

Artículo 34. Las dependencias y entidades que corresponda deberán llevar a cabo la verificación y supervisión permanente del funcionamiento de canales, arroyos, conductos pluviales, sistemas de alcantarillado y, en general, en todas las zonas de alto riesgo, con el fin de identificar y evitar la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos, sin autorización de autoridad competente.

Artículo 35. En términos del artículo 108 de la Ley Estatal, se considera como delito la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en zonas de alto riesgo, sin la realización de obras de mitigación o reducción de riesgos autorizadas por la autoridad competente.

**TÍTULO CUARTO
DE LA MOVILIDAD**

**CAPÍTULO ÚNICO
DE LA MOVILIDAD Y LA SEGURIDAD VIAL**

Artículo 36. Serán principios rectores de la movilidad y la seguridad vial que habrán de ser integrados a los planes y programas de desarrollo urbano:

- I. Accesibilidad. Garantizar el acceso pleno en igualdad de condiciones, con dignidad y autonomía a todas las personas al espacio público, infraestructura, servicios, vehículos, transporte público y los sistemas de movilidad tanto en zonas urbanas como rurales e insulares mediante la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, discriminación, exclusiones, restricciones físicas, culturales, económicas, así como el uso de ayudas técnicas y perros de asistencia, con especial atención a personas con discapacidad, movilidad limitada y grupos en situación de vulnerabilidad;
- II. Calidad. Garantizar que los sistemas de movilidad, infraestructura, servicios, vehículos y transporte público cuenten con los requerimientos y las condiciones para su óptimo funcionamiento con propiedades aceptables para satisfacer las necesidades de las personas;
- III. Confiabilidad. Las personas usuarias de los servicios de transporte deben tener la certeza de que los tiempos de recorrido, los horarios de operación y los puntos de abordaje y

descenso son predefinidos y seguros, de manera que se puedan planear los recorridos de mejor forma;

- IV. Diseño universal. Todos los componentes de los sistemas de movilidad deben seguir los criterios de diseño universal, a fin de incluir a todas las personas independientemente de su condición y en igualdad de oportunidades, a las calles y los servicios de movilidad, de acuerdo con las condiciones de cada centro de población; así como otorgarles las condiciones mínimas de infraestructura necesarias para ejercer el derecho a la movilidad;
- V. Eficiencia. Maximizar los desplazamientos ágiles y asequibles, tanto de personas usuarias como de bienes y mercancías, optimizando los recursos ambientales y económicos disponibles;
- VI. Equidad. Reconocer condiciones y aspiraciones diferenciadas para lograr el ejercicio de iguales derechos y oportunidades, tanto para mujeres y hombres, así como otros grupos en situación de vulnerabilidad;
- VII. Habitabilidad. Generar condiciones para que las vías cumplan con las funciones de movilidad y creación de espacio público de calidad, a través de la interacción social, la diversidad de actividades y la articulación de servicios, equipamientos e infraestructura;
- VIII. Inclusión e Igualdad. El Municipio atenderá de forma incluyente, igualitaria y sin discriminación las necesidades de todas las personas en sus desplazamientos en el espacio público, infraestructura, servicios, vehículos, transporte público y los sistemas de movilidad;
- IX. Movilidad activa. Promover ciudades caminables, así como el uso de la bicicleta y otros modos de transporte no motorizados, como alternativas que fomenten la salud pública, la proximidad y la disminución de emisiones contaminantes;
- X. Multimodalidad. Ofrecer múltiples modos y servicios de transporte para todas las personas usuarias, los cuales deben articularse e integrarse entre sí y con la estructura urbana, para reducir la dependencia del vehículo particular motorizado;
- XI. Participación. Establecer mecanismos para que la sociedad se involucre activamente en cada etapa del ciclo de la política pública, en un esquema basado en la implementación de metodologías de co-creación enfocadas en resolver las necesidades de las personas;
- XII. Perspectiva de género. Visión científica, analítica y política que busca eliminar las causas de la desigualdad, la injusticia y la jerarquización de las personas basada en el género y que promueve la igualdad entre mujeres y hombres;
- XIII. Progresividad. Garantizar que el derecho a la movilidad y sus derechos relacionados, estén en constante evolución, promoviénolos de manera progresiva y gradual e incrementando constantemente el grado de su tutela, respeto, protección y garantía;
- XIV. Resiliencia. Lograr que el sistema de movilidad tenga capacidad para soportar situaciones fortuitas o de fuerza mayor, con una recuperación breve y de bajo costo, tanto para la sociedad como para el medio ambiente;
- XV. Seguridad. Se deberá proteger la vida y la integridad física de las personas en sus desplazamientos bajo el principio de que toda muerte o lesión por siniestros de tránsito es prevenible;
- XVI. Seguridad vehicular. Aspecto de la seguridad vial enfocado en el desempeño de protección que brinda un vehículo de motor a las personas pasajeras y usuarias vulnerables, y demás usuarias de la vía, contra el riesgo de muerte o lesiones graves en caso de siniestro;
- XVII. Sostenibilidad. Satisfacer las necesidades de movilidad procurando los menores impactos negativos en el medio ambiente y la calidad de vida de las personas, garantizando un beneficio continuo para las generaciones actuales y futuras;
- XVIII. Transparencia y rendición de cuentas. Garantizar la máxima publicidad y acceso a la información relacionada con la movilidad y la seguridad vial, así como sobre el ejercicio



- presupuestal y cumplimiento de la normativa, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública;
- XIX. Transversalidad. Instrumentar e integrar las políticas, programas y acciones en materia de movilidad y seguridad vial, desarrollados por las distintas dependencias y entidades de la administración pública municipal, que proveen bienes y servicios a la población, poniendo especial atención a los grupos en situación de vulnerabilidad, y
- XX. Uso prioritario de la vía o del servicio. Concientizar a personas usuarias de la vía y transporte público sobre la necesidad que tienen las personas con discapacidad, las personas con movilidad limitada y quien los acompaña, de usar en determinadas circunstancias, las vías de manera preferencial con el fin de garantizar su seguridad.

Artículo 37. La planeación, diseño e implementación de las políticas públicas, planes y programas en materia de movilidad deberán favorecer en todo momento a la persona, los grupos en situación de vulnerabilidad y sus necesidades, garantizando la prioridad en el uso y disposición de las vías, de acuerdo con la siguiente jerarquía de la movilidad:

- I. Personas peatonas, con un enfoque equitativo y diferenciado debido a género, personas con discapacidad y movilidad limitada;
- II. Personas ciclistas y personas usuarias de vehículos no motorizados;
- III. Personas usuarias y prestadoras del servicio de transporte público de pasajeros, con un enfoque equitativo pero diferenciado;
- IV. Personas prestadoras de servicios de transporte y distribución de bienes y mercancías, y
- V. Personas usuarias de vehículos motorizados particulares.

Artículo 38. La planeación de la movilidad y de la seguridad vial integrará los principios y jerarquía de la movilidad, observando las siguientes acciones:

- I. Adoptar medidas para garantizar la protección de la vida, salud y de la integridad física de todas las personas usuarias de la vía;
- II. Adoptar las medidas necesarias para prevenir todo tipo de violencia que atente contra la dignidad e integridad de las personas que pertenecen a los grupos en situación de vulnerabilidad;
- III. Impulsar programas y proyectos de movilidad con políticas de proximidad que faciliten la accesibilidad entre la vivienda, el trabajo y servicios educativos, de salud, culturales y complementarios, a fin de reducir las externalidades negativas del transporte urbano;
- IV. Establecer medidas que incentiven el uso del transporte público, vehículos no motorizados, vehículos no contaminantes y otros modos de movilidad de alta eficiencia energética, cuando el entorno lo permita y bajo un enfoque sistémico;
- V. Establecer medidas que fomenten una movilidad sustentable y que satisfagan las necesidades de desplazamiento de la población, logren un sistema de integración física, operativa, informativa, de imagen y de modo de pago conectado a las vías urbanas;
- VI. Priorizar la planeación de los sistemas de transporte público, de la estructura vial y de la movilidad no motorizada y tracción humana;
- VII. Establecer acciones afirmativas y ajustes razonables en materia de accesibilidad y diseño universal, en los sistemas de movilidad y en la estructura vial, con especial atención a los requerimientos de personas con discapacidad y movilidad limitada, y otros grupos en situación de vulnerabilidad que así lo requieran;
- VIII. Promover la capacitación de las personas que operan los servicios de transporte público y servicios de emergencia en Lengua de Señas Mexicanas;
- IX. Promover acciones para hacer más eficiente la distribución de bienes y mercancías, con objeto de aumentar la productividad en los centros de población y minimizar los impactos negativos de los vehículos de carga en los sistemas de movilidad; así como evitar gravar

- y sobre regular los servicios de autotransporte federal, transporte privado y sus servicios auxiliares regulados por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes;
- X. Promover acciones que contribuyan a mejorar la calidad del medio ambiente, a través de la reducción de la contaminación del aire, las emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo de energía y el ruido, derivados del impacto de la movilidad;
- XI. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones en materia de movilidad dentro de los procesos de planeación;
- XII. Incrementar la resiliencia del sistema de movilidad y seguridad vial fomentando diversas opciones de transporte;
- XIII. Definir estrategias que mejoren y faciliten el acceso e inclusión de las mujeres en los sistemas de movilidad conforme a sus necesidades en un marco de seguridad;
- XIV. Establecer medidas para el uso de una metodología basada en la perspectiva de género, que garantice el diseño de soluciones a través de acciones afirmativas, prioritariamente con el objetivo de erradicar las violencias de género al hacer uso de la vía. Lo anterior debe tomar en consideración la intersesionalidad de las mujeres, y los principios de equidad y transversalidad;
- XV. Establecer mecanismos y acciones de coordinación administrativa y de concertación entre los sectores público, privado y social en materia de movilidad y seguridad vial;
- XVI. Garantizar que los factores como la velocidad y la circulación cercana a vehículos motorizados no pongan en riesgo a personas peatonas y usuarias de vehículos motorizados y de tracción humana, en particular a la niñez, personas adultas mayores, con discapacidad o con movilidad limitada y grupos en situación de vulnerabilidad;
- XVII. Promover el fortalecimiento del transporte público de pasajeros individual y colectivo para asegurar la accesibilidad igualitaria e incluyente de las personas usuarias de la vía y hacer uso de las tecnologías de la información y comunicación disponibles;
- XVIII. Considerar el vínculo de la movilidad con los planes o programas de desarrollo urbano, para lo cual deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio y protección al medio ambiente, conforme a las disposiciones jurídicas ambientales aplicables;
- XIX. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar las Normas Oficiales Mexicanas emitidas en materia de movilidad y transporte; y
- XX. Implementar estrategias de movilidad urbana, interurbana y rural sostenible a mediano y largo plazo privilegiando el establecimiento de transporte colectivo, de movilidad no motorizada y de tracción humana y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental.

Artículo 39. Para garantizar una movilidad segura, eficiente y de calidad, se establecen los siguientes criterios en el diseño y operación de la infraestructura vial, urbana y carretera:

- I. Diseño universal. La construcción de infraestructura vial deberá considerar espacios de calidad, accesibles y seguros que permitan la inclusión de todas las personas sin discriminación alguna, con especial énfasis en la jerarquía de la movilidad estipulada en esta Ley y el uso equitativo del espacio público. En las vías urbanas se considerará el criterio de calle completa y las adicionales medidas que se estimen necesarias. Se procurará evitar la construcción de pasos elevados o subterráneos cuando haya la posibilidad de adecuar el diseño para hacer el cruce peatonal, así como el destinado a movilidad no motorizada y de tracción humana, y las demás necesarias para garantizar una movilidad incluyente.
- II. Las condiciones mínimas de infraestructura se ordenan de la siguiente manera:
 - a) Aceras pavimentadas reservadas para el tránsito de personas peatonas;
 - b) Iluminación que permita el tránsito nocturno y seguro de personas peatonas;



- c) Pasos peatonales que garanticen zonas de intersección seguras entre la circulación rodada y el tránsito peatonal;
- d) Señales de control de tráfico peatonal, motorizado y no motorizado que regule el paso seguro de personas peatonas;
- III. Priorizar a los grupos en situación de vulnerabilidad. El diseño de la red vial debe garantizar que los factores como la velocidad, la circulación cercana a vehículos motorizados y la ausencia de infraestructura de calidad, no pongan en riesgo a personas peatonas ni a las personas usuarias de la vía pública que empleen vehículos no motorizados y de tracción humana;
- IV. Participación social. En el proceso de diseño y evaluación de la infraestructura vial, se procurarán esquemas de participación social de las personas usuarias de la vía;
- V. Visión integral. Los proyectos de nuevas calles o de rediseño de las existentes en las vialidades urbanas, semiurbanas y rurales, deberán considerar el criterio de calle completa, asignando secciones adecuadas a personas peatonas, carriles exclusivos para vehículos no motorizados y carriles exclusivos al transporte público, cuando se trate de un corredor de alta demanda o el contexto así lo amerite;
- VI. Intersecciones seguras. Las intersecciones deberán estar diseñadas para garantizar la seguridad de todas las personas usuarias de la vía, especialmente a las y los peatones y personas con movilidad limitada y grupos en situación de vulnerabilidad;
- VII. Pacificación del tránsito. Los diseños en infraestructura vial, sentidos y operación vial, deberán priorizar la reducción de flujos y velocidades vehiculares, para dar lugar al transporte público y a la movilidad activa y no motorizada y de tracción humana, a fin de lograr una sana convivencia en las vías. El diseño geométrico, de secciones de carriles, pavimentos y señales deberá considerar una velocidad de diseño de 30 km/h máxima para calles secundarias y terciarias, para lo cual se podrán ampliar las banquetas, reducir secciones de carriles, utilizar mobiliario, pavimentos especiales, desviar el eje de la trayectoria e instalar dispositivos de reducción de velocidad;
- VIII. Velocidades seguras. Las vías deben contar, por diseño, con las características, señales y elementos necesarios para que sus velocidades de operación sean compatibles con el diseño y las personas usuarias de la vía que en ella convivan;
- IX. Legibilidad y auto explicable. Es la cualidad de un entorno vial que provoca un comportamiento seguro de las personas usuarias simplemente por su diseño y su facilidad de entendimiento y uso. El diseño y la configuración de una calle o carretera auto explicable cumple las expectativas de las personas usuarias, anticipa adecuadamente las situaciones y genera conductas seguras.
- X. Las vías auto explicables integran sus elementos de manera coherente y entendible como señales, marcas, dispositivos, geometría, superficies, iluminación y gestión de la velocidad, para evitar siniestros de tránsito y generar accesibilidad para las personas con discapacidad;
- XI. Conectividad. Los espacios públicos deben formar parte de una red que permita a las personas usuarias conectar sus orígenes y destinos, entre modos de transporte, de manera eficiente y fácil. También deben permitir el desplazamiento libre de personas peatonas, personas usuarias de movilidad activa o no motorizada y otros prioritarios, incluidos vehículos de emergencia;
- XII. Permeabilidad. La infraestructura debe contar con un diseño que permita la recolección e infiltración de agua pluvial y su reutilización en la medida que el suelo y el contexto hídrico del territorio lo requiera y con las autorizaciones ambientales y de descarga de la autoridad competente;



- XIII. Tolerancia. Las vías y sus costados deben prever la posible ocurrencia de errores de las personas usuarias, y con su diseño y equipamiento técnico procurarán minimizar las consecuencias de siniestros de tránsito;
- XIV. Movilidad sostenible. Transporte cuyos impactos sociales, ambientales y climáticos permitan asegurar las necesidades de transporte de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad en los recursos para satisfacer las del futuro y mejorar la calidad ambiental;
- XV. Calidad. Las vías deben contar con un diseño adecuado a las necesidades de las personas, materiales de larga duración, diseño universal y acabados, así como mantenimiento adecuado para ser funcional, atractiva estéticamente y permanecer en el tiempo; y
- XVI. Tratamiento de condiciones climáticas. El proyecto debe incorporar un diseño con un enfoque integral que promueva y permita una menor dependencia de los combustibles fósiles, así como hacer frente a la agenda de adaptación y mitigación al cambio climático.

Artículo 40. Toda obra en la vía pública destinada a la construcción o conservación de esta, o a la instalación o reparación de servicios, debe contemplar, previamente a su inicio, la colocación de dispositivos de desvíos, reducción de velocidades y protección de obra, conforme a las normas técnicas aplicables a la planeación.

Se deberán estandarizar las especificaciones técnicas de seguridad en las zonas de obras viales, conforme a las normas técnicas aplicables a la planeación en concordancia con lo establecido en la presente Ley General.

El diseño vial de las vías públicas deberá atender a la reducción máxima de muerte o lesiones graves a las personas usuarias involucradas en siniestros de tránsito. Asimismo, deberá incorporar criterios que preserven la vida, seguridad, salud, integridad y dignidad de las personas usuarias de la vía, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad.

Para la construcción de nuevas carreteras y autopistas, así como para ampliaciones de aquellas ya existentes, se deberán prever pasos de fauna. En caso de carreteras y autopistas ya existentes, se colocarán reductores de velocidad en los puntos críticos.

Cuando un tramo de vía de jurisdicción federal o estatal se adentre en una zona urbana, ésta deberá adaptar su vocación, velocidad y diseño, considerando la movilidad y seguridad vial de las personas que habitan en esos asentamientos.

Cuando una vía de jurisdicción federal o estatal corte un asentamiento humano urbano a nivel y no existan libramientos, deberá considerarse la construcción de pasos peatonales seguros a nivel, para garantizar la permeabilidad entre las zonas urbanas.

Las vías interurbanas adentradas en zonas urbanas deberán considerarse según su uso, el espacio adecuado para las personas que se trasladan a pie y en bicicleta, así como en su caso, espacio para circulación, ascenso y descenso del transporte público.



TÍTULO QUINTO DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41. Para los efectos del presente Reglamento, se denominarán desarrollos inmobiliarios a las acciones de urbanización que impliquen la división de un predio en manzanas o que requieran el trazo y construcción de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Artículo 42. Las personas físicas o morales interesadas en realizar un desarrollo inmobiliario estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley General, la Ley Estatal, la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, la Ley de Movilidad y Seguridad Vial para el Estado de Sonora, la Ley de Protección, Conservación y Fomento del Arbol en las Zonas Urbanas del Estado de Sonora, el presente Reglamento, los programas municipales de desarrollo urbano y los programas de desarrollo urbano de los centros de población respectivos.

Artículo 43. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en:

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

Artículo 44. Para cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario, se requerirá dictamen de congruencia, autorización y licencia de urbanización.

En todos los tipos de desarrollos inmobiliarios, comercios, equipamientos, espacios públicos y demás áreas aplicables, deberá asegurarse que los desarrollos comerciales cuenten con infraestructura necesaria para promover el uso de vehículos no motorizados y de tracción humana, considerando la instalación de bici estacionamientos y espacios designados para ascenso y descenso de pasajeros.

Artículo 45. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales son aquellos en los que los lotes resultantes de la urbanización se destinan a la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar o ambos tipos en el mismo desarrollo. En estos se deberá propiciar diversidad de tipologías de vivienda, usos mixtos de bajo impacto y diseño bioclimático.

Artículo 46. Los desarrollos inmobiliarios podrán autorizarse con acceso restringido bajo las siguientes condiciones:

- I. Cuando se autoricen bajo régimen de propiedad en condominio, debiendo cubrir los costos de servicios necesarios para su correcta operación, seguridad y mantenimiento. En estos casos, cuando su diseño lo permita, podrán celebrarse convenios con las autoridades municipales para la prestación de servicios de agua, drenaje, recolección de basura y alumbrado público.
- II. En los demás casos, deberá garantizarse el libre acceso a las y los vecinos y contar con el diseño que permita la prestación de servicios municipales.

La autorización respectiva deberá establecer las condiciones bajo las cuales operará el acceso restringido.

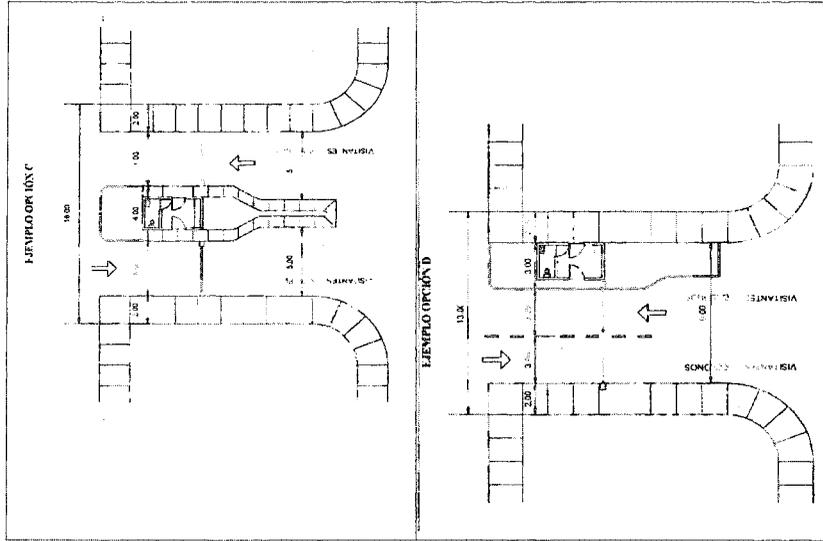
Artículo 47. Los desarrollos inmobiliarios existentes o conjuntos habitacionales que pretendan instalar casetas o controles de acceso podrán solicitar la autorización correspondiente como acceso restringido o controlado ante la Dirección General de Desarrollo Urbano. La autorización se otorgará con la anuencia de al menos el 75% de los vecinos afectados, conforme al diseño, funcionamiento, estudio de movilidad (impacto vial) e impacto vial, y en los términos de este Reglamento.

En caso de desarrollos existentes que cuenten con casetas o controles de acceso no autorizados, deberán regularizar su situación bajo los mismos requisitos indicados antes, para posteriormente tramitar el permiso de construcción correspondiente.

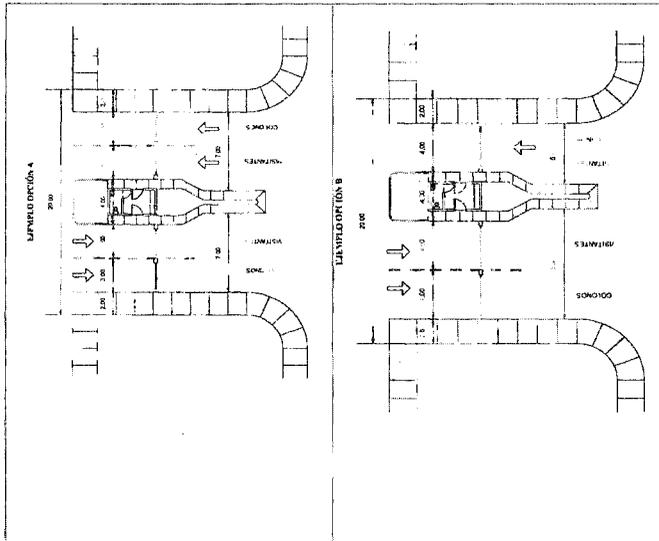
Artículo 48. La instalación de casetas de vigilancia o dispositivos de acceso deberá respetar la continuidad de las vialidades y no obstaculizar ni entorpecer el flujo vehicular. En los nuevos desarrollos habitacionales, se deberán considerar carriles de aceleración y desaceleración o bahías que permitan el acceso y salida al desarrollo.

Artículo 49. Solo se permitirán accesos controlados que cuenten con entrada y salida independientes, conforme al estudio de movilidad (impacto vial) e impacto vial aprobado. Las especificaciones de acceso deberán cumplir con las medidas establecidas en la siguiente tabla:

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



23



22



Artículo 50. Es obligación de los prestadores de servicios de electricidad, telefonía, televisión por cable y otros servicios realizar sus instalaciones de manera subterránea dentro del territorio municipal. No se autorizará ninguna instalación que implique daño a la imagen urbana, fomentándose la sustitución de cableado aéreo por instalaciones subterráneas.

Artículo 51. Los desarrollos inmobiliarios comerciales y de servicios son aquellos establecimientos donde se llevan a cabo actividades de intercambio comercial y prestación de servicios al cliente, sin realizar actos de comercio mayorista.

Artículo 52. Los desarrollos inmobiliarios mixtos son aquellos donde se permite la mezcla de diferentes actividades compatibles.

Artículo 53. Los desarrollos inmobiliarios industriales comprenden establecimientos destinados a actividades de producción, elaboración, transformación, procesamiento, maquila, manejo y almacenamiento de materias primas.

Artículo 54. Los desarrollos inmobiliarios industriales destinados a industria mediana o pesada requerirán diseños urbanos e infraestructuras especiales, incluyendo áreas de amortiguamiento, equipamiento y medidas de seguridad, conforme a las disposiciones normativas aplicables a parques industriales.

Artículo 55. Los desarrollos industriales que requieran restringir su acceso deberán dividir el proyecto con secciones destinadas a vialidades sin edificar, asegurando conectividad y libre acceso a vialidades primarias o secundarias.

Artículo 56. Los desarrollos inmobiliarios rurales son aquellos ubicados fuera de centros de población, destinados a vivienda, servicios, esparcimiento y recreación familiar con baja densidad.

Artículo 57. La densidad de los desarrollos rurales no podrá exceder cinco viviendas por hectárea, considerando vialidades, áreas verdes y equipamientos, y deberá cumplir con los programas municipales de desarrollo urbano.

Artículo 58. En toda autorización de desarrollos inmobiliarios deberá establecerse la nomenclatura de calles, avenidas, .

Artículo 59. Los propietarios podrán elaborar un programa de progresividad del espacio público que contemple las etapas y responsabilidades para la ampliación y construcción de vías públicas e infraestructura.

Artículo 60. La construcción progresiva de infraestructura será responsabilidad de los propietarios y adquirentes de los lotes, liberando a la autoridad municipal de compromisos de ejecución y mantenimiento.

Artículo 61. Será responsabilidad del desarrollador el mantenimiento y conservación de todas las obras realizadas, así como la operación, funcionamiento y mantenimiento del pozo y equipo con que se haya dotado, en tanto no se enajene la totalidad de los lotes que integran el desarrollo y hayan sido concluidas las obras conforme a las condiciones establecidas en la Licencia de Urbanización correspondiente.



Artículo 62. Los desarrollos inmobiliarios progresivos son aquellos desarrollos que se urbanizan de manera simultánea a la venta de lotes, conforme a inversiones calendarizadas, con el objetivo de atender la demanda de suelo para los sectores público, social o privado.

Artículo 63. La Promotora Inmobiliaria del Municipio de Hermosillo, en asociación con el sector social, privado o por sí misma, podrá llevar a cabo desarrollos inmobiliarios progresivos.

Artículo 64. Los proyectos de desarrollos inmobiliarios progresivos deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Cubrir una fianza de garantía por el costo total de las infraestructuras, excluyendo pavimentos; o
- II. Definir, dentro del mismo proyecto, un porcentaje de la superficie total urbanizable vendible que será resguardado por la Promotora Inmobiliaria como garantía para la terminación de las infraestructuras del desarrollo progresivo y para prevenir su ocupación irregular.

Artículo 65. Los usos y actividades que se realicen en los desarrollos inmobiliarios estarán condicionados al cumplimiento de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población y en las disposiciones legales y reglamentarias en materia de protección civil, medio ambiente, salud e imagen urbana.

Artículo 66. No se permitirá en desarrollos existentes cerrar una vialidad para generar espacios de uso exclusivo para sus habitantes, salvo que dicha vialidad no tenga continuidad más allá del desarrollo, conforme a lo establecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 67. En desarrollos inmobiliarios mayores a una manzana urbana, independientemente de su clasificación, el proyecto deberá dividirse en secciones. Cada sección deberá estar contenida dentro de una manzana urbana y las vialidades locales y secundarias deberán mantener libre acceso y conectividad con los desarrollos contiguos y con el resto de la ciudad.

Artículo 68. Las vialidades locales que dividan una sección de otra deberán contemplar crucesos seguros y otros elementos de movilidad peatonal e imagen urbana necesarios.

Artículo 69. Se promoverá el uso eficiente de las vialidades e infraestructuras. El suelo colindante o con frente a dichas vialidades deberá ser utilizado racionalmente, evitando la construcción de bardas perimetrales continuas, con el fin de preservar la imagen urbana y la seguridad de los peatones.

Artículo 70. En los desarrollos inmobiliarios deberá limitarse la construcción de muros ciegos o bardas hacia el exterior. Al menos el 20% de la longitud de dichos muros o bardas deberá incluir elementos arquitectónicos que permitan visibilidad hacia el exterior, tales como aberturas o muros verdes. La altura mínima de las bardas será de 2.50 metros.

Artículo 71. Los desarrollos inmobiliarios habitacionales ubicados sobre vialidades primarias o corredores urbanos, conforme al programa de desarrollo urbano, deberán respetar su uso y garantizar el frente de dichos lotes hacia la vialidad primaria, propiciando la mezcla de usos compatibles y la densificación acorde a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. En caso de optar por uso habitacional, los lotes deberán quedar bardeados hacia el interior del desarrollo.



Artículo 72. Los desarrollos inmobiliarios mayores a una manzana urbana deberán contar con una salida de emergencia de al menos nueve metros de ancho, con un mecanismo de apertura accesible desde el interior, independiente de los accesos y salidas principales.

Artículo 73. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán procurar el mejoramiento del entorno mediante la instalación de elementos de arte urbano o paisajismo compatibles con su diseño arquitectónico, tales como esculturas, fuentes, relieves, murales o muros verdes.

CAPÍTULO II OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADORES

Artículo 74. La persona física o moral que construya cualquiera de los desarrollos inmobiliarios clasificados en el presente Reglamento tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Ceder al Municipio a título gratuito, el área necesaria de terreno para destinarse a vialidades, equipamiento urbano y áreas verdes, la cual no podrá tener un uso distinto a este;
- II. Llevar una bitácora durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización, con el registro de actividades, fotografías, pruebas de laboratorio, notificaciones y las demás que se consideren, haciendo entrega de reportes trimestrales a la Dirección General, el cual podrá ser de manera electrónica.
- III. Terminar la construcción de las obras de infraestructura y urbanización, garantizando que las mismas se hayan ejecutado sin defectos ni vicios ocultos dentro del plazo establecido en la autorización correspondiente;
- IV. Facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal;
- V. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial correspondiente y publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, el texto íntegro de la autorización del desarrollo inmobiliario;
- VI. Solicitar a la Dirección General de Desarrollo Urbano cualquier modificación que se pretenda realizar al proyecto originalmente autorizado respecto de la lotificación o cambio en el régimen de propiedad;
- VII. Precisar en los actos o contratos que celebre con los adquirentes de lotes, los gravámenes, garantías y atributos constituidos sobre éstos y en las autorizaciones respectivas;
- VIII. Cubrir el pago de los impuestos y derechos correspondientes;
- IX. Dar aviso de la terminación de las obras de infraestructura y urbanización y hacer entrega de estas, ante la Comisión Federal de Electricidad, Organismo Operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y ante la Dirección general de Desarrollo Urbano;
- X. Ejecutar por su cuenta los gastos de mantenimiento de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario durante el período comprendido entre la fecha de terminación de dichas obras y la fecha de entrega de estas a los organismos operadores y a la autoridad municipal correspondiente;
- XI. Otorgar una fianza por la calidad de las obras por el término de un año, contado a partir de la fecha de terminación de estas y por un importe igual al 5 % de la suma de los costos de urbanización, sin incluir lo referente a la electrificación, agua potable y alcantarillado, siempre y cuando se acredite mediante el acta de entrega-recepción por parte de dichos organismos que las obras comprometidas han sido cubiertas a satisfacción;
- XII. Insertar en el clausulado de los contratos de compraventa que celebre, los siguientes conceptos:
 - a) El régimen de propiedad;

- b) El uso de suelo inicial de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo con la licencia de suelo y de zonificación y demás disposiciones que limiten su edificación;
 - c) Las limitaciones de dominio consistente en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el plano de lotificación autorizado
 - d) Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia de un año, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse vicios ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra;
- XIII. Las demás que señale la Ley, el presente Reglamento y cualquier otra disposición legal aplicable.

Artículo 75. Los desarrollos inmobiliarios deberán ceder áreas destinadas para garantizar la superficie necesaria de equipamiento urbano, áreas verdes y reservas territoriales, debiendo ser el 12% de la superficie vendible urbanizable, del cual 7% será destinado para equipamiento urbano y 5% para espacios públicos verdes.

Artículo 76. En el caso de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para área verde o equipamiento urbano, previa opinión del Comité Técnico se procederá conforme a lo siguiente:

- I. Recibir la donación de la superficie de terreno de igual valor en un lugar diverso al desarrollo inmobiliario, siempre y cuando:
 - a. Tenga las condiciones necesarias para ser utilizado como espacio público verde o equipamiento urbano;
 - b. Se encuentre en el Centro de Población donde se ubique el desarrollo inmobiliario;
 - c. No sean residuales, ni estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano; o
- II. Recibir, por conducto de la Tesorería Municipal, el pago en numerario con destino al Fondo del Suelo por el equivalente al valor, preferentemente comercial, de la superficie a ceder.

La determinación del valor a que refiere el presente artículo se hará mediante avalúo comercial que la o el Síndico Municipal solicite a perito en la materia en el que, en todo caso, se deberá prospectar al valor de la superficie de terreno, la urbanización que tuviera en caso de que se donaran al Ayuntamiento de Hermosillo en el desarrollo inmobiliario. El avalúo comercial a que refiere este artículo deberá ser, invariablemente, con cargo y costo al Desarrollador.

El valor conforme al cual el Ayuntamiento de Hermosillo reciba recurso en numerario en sustitución de áreas de terreno, nunca podrá ser inferior al valor catastral de dichos inmuebles.

Artículo 77. De los predios que el Ayuntamiento de Hermosillo reciba en donación en un lugar diverso al desarrollo inmobiliario, se deberá tomar la debida nota en la autorización del desarrollo inmobiliario correspondiente y este se considerará como título de propiedad, de conformidad con el artículo 81 de la Ley Estatal.

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



Artículo 78. En las áreas de cesión, se deberá diferenciar claramente las áreas de vialidades, las de infraestructuras, las de equipamiento y las de área verde, y no podrán estar ubicadas en zonas inundables o de alto riesgo, o presentar condiciones topográficas inadecuadas, excepto cuando sean parte de un proyecto de corredor verde estratégico o se hayan realizado las medidas de mitigación de los riesgos.

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

Artículo 79. En cualquier clasificación de desarrollo inmobiliario se deberá dotar de la siguiente infraestructura básica:

- I. Red de agua potable y toma domiciliaria, y en su caso, hidrantes contra incendio;
- II. Red de alcantarillado y descargas domiciliarias;
- III. Red subterránea de electrificación, acometida domiciliaria y Alumbrado público, conforme a las normas oficiales, reglamento municipal y normas técnicas vigentes;
- IV. Vialidades, Nomenclatura y señalamientos de tránsito de acuerdo con la normatividad establecida en los reglamentos municipales y en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- V. Guarniciones, banquetas y rampas de acceso para personas con discapacidad conforme a las disposiciones legales establecidas;
- VI. Pavimento;
- VII. Equipamientos recreativos arbolados, con mobiliario urbano, juegos infantiles y áreas verdes con sistema de riego conforme al proyecto autorizado;
- VIII. Paradas de transporte público conforme a lo que determine la autoridad municipal; y
- IX. Las demás que se establezcan en las autorizaciones respectivas.

Artículo 80. Los desarrollos inmobiliarios cuyo suministro de agua potable y alcantarillado se resuelvan mediante un sistema independiente al sistema del centro de población, podrán ser autorizados por el organismo operador de Agua de Hermosillo, siempre y cuando el desarrollador o los condóminos se responsabilicen de su administración, operación, mantenimiento y cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 81. En desarrollos con manzanas de acceso restringido, la localización de contenedores para el depósito de desechos de residuos sólidos, deberán quedar localizados al exterior del desarrollo en áreas contempladas en el proyecto y con acceso sobre una vialidad primaria, para la prestación del servicio de recolección.

Artículo 82. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán apegarse y respetar en su diseño, la estructura de espacios públicos establecida en los programas de desarrollo urbano. Cuando una vialidad primaria y secundaria requiera ser prolongada, no podrá ser reducida en su sección total y su construcción deberá de quedar incluida dentro de los costos de la urbanización a realizar por parte del desarrollador.

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

Artículo 83. Cuando uno o más desarrolladores por su cuenta realicen obras de infraestructura, vialidades primarias o secundarias establecidas en los programas de los centros de población, se



podrán celebrar convenios de concertación donde se distribuyan los costos de dichas obras de manera equitativa.

Artículo 84. Cuando las obras de urbanización vayan a ejecutarse por etapas, los lotes que vayan siendo enajenados deberán contar con todos los servicios previstos en la Licencia de Urbanización, así como lo que se refiere a las áreas de equipamiento y el área verde en el porcentaje correspondiente sobre la superficie que se enajena, incluyendo las obras de liga con la zona ya urbanizada.

Artículo 85. Los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante el periodo de construcción del desarrollo quedarán a cargo del desarrollador.

Artículo 86. Si el desarrollador proyecta que le será materialmente imposible concluir las obras de urbanización dentro del plazo establecido en la Licencia de Urbanización, solicitará a la Dirección General una prórroga con al menos treinta días naturales previos a la conclusión de dicho plazo, anexando a su petición lo siguiente:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga;
- II. Avance de obras;
- III. Fotografías de la situación actual de las obras de urbanización;
- IV. La reprogramación de trabajos de urbanización;
- V. Presentar copia de identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, ambos vigentes y, en caso de persona moral, además se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución y que se encuentre debidamente inscrito e instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite. Este requisito se obviará en caso de que quien comparezca, sea la misma persona que tramitó la Licencia de Urbanización;
- VI. Presentar carta de no adeudo al Municipio; y
- VII. Pago del derecho por análisis de trámite, el cual será por el monto del 50% del total del costo de la Licencia conforme a la Ley de Ingresos, actualizado por la cantidad de obra que falte por ejecutar, hasta la conclusión de la obra restante.

El plazo para que la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano resuelva sobre el otorgamiento de la prórroga será de 5 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud, en caso de no haber observaciones respecto a la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores; si se presentan observaciones a una solicitud de prórroga de las obras autorizadas en la licencia de urbanización, el plazo para su resolución se incrementará de conformidad con lo establecido en el artículo 146 de este Reglamento.

El tiempo de la prórroga a que hace referencia este artículo lo determinará la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, tomando en cuenta los elementos señalados en las fracciones anteriores.

Artículo 87. Para proceder a la enajenación de lotes, ya sea en su totalidad o por etapas, el desarrollador deberá haber concluido las obras de urbanización correspondientes, incluyendo su liga con las áreas urbanizadas existentes, en los términos de la autorización y la licencia de urbanización.





Artículo 88. Terminadas las obras de infraestructura y urbanización, el desarrollador dará aviso a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático y al Organismo Operador de Agua de Hermosillo.

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

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

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

Artículo 89. Para efectos de garantizar la calidad de las obras ejecutadas ante Agua de Hermosillo o el municipio, el desarrollador presentará una garantía ya sea mediante fianza expedida por una Institución autorizada o bien a través de una garantía distinta a la anterior a satisfacción de la Tesorería Municipal por el término de un año, contado a partir de la fecha de la entrega-recepción de esta y por un importe igual al cinco por ciento de la suma de los costos de las obras correspondientes.

Artículo 90. La promoción y publicidad para la comercialización de un desarrollo inmobiliario deberá apegarse a la autorización respectiva e incluirse en la misma el número de autorización y fecha de expedición.

Artículo 91. Cuando no se reúnan en una sola persona las condiciones de titularidad de la autorización del desarrollo inmobiliario y propietario del suelo, o cuando éste se constituya a través de un fideicomiso, en la autorización respectiva deberá definirse a la o las personas que fungirán como solidariamente responsables de las obligaciones impuestas en este reglamento y en la autorización respectiva.

Artículo 92. En caso de que se construyan obras que además de dar servicio al desarrollo inmobiliario, beneficien a otros predios ubicados sobre el trazo o la zona de influencia de esta, las y los propietarios tendrán la obligación de retribuir al desarrollador la parte proporcional del costo de las obras, en función del beneficio recibido.

Artículo 93. Las y los notarios públicos, al protocolizar las escrituras de compraventa derivadas de cualquier tipo de desarrollo inmobiliario, deberán incluir el número de autorización y la licencia de urbanización correspondientes, así como los comprobantes de pago de cada uno de estos requisitos. Estos documentos formarán parte integrante de la escritura.

TÍTULO SEXTO AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS

CAPÍTULO I LICENCIA DE USO DE SUELO

Artículo 94. Para el aprovechamiento del suelo urbano, mediante acciones de urbanización o edificación, se requerirá una Licencia de uso de suelo previa a la realización de dichas actividades. El propósito de esta licencia es autorizar, en conformidad con los programas de desarrollo urbano de los centros de población, el uso permitido del suelo, la densidad de construcción, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el alineamiento, el número oficial y, en su caso, el coeficiente máximo de utilización del suelo (CUSMAX).

Artículo 95. En términos del artículo 60 de la Ley General y 58 de la Ley Estatal se establecen los siguientes requisitos para la obtención de la licencia de uso de suelo:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y medios electrónicos;
- II. Plano o croquis de localización y claves catastral, que se acreditarán preferentemente con el certificado de valor catastral con medidas y colindancias, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Tesorería Municipal;
- III. Acreditación de la propiedad o, en su caso, posesión legítima incontrovertida. Este requisito se satisfará por medio de documento público, copia certificada o documentos originales;
- IV. Presentar identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de persona moral, además se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- V. Presentar el dictamen de impacto regional, en los casos a que se refiere el artículo 97 del presente Reglamento;
- VI. Presentar los estudios de prevención de riesgo, en los casos a que se refiere el artículo 30 del presente reglamento;
- VII. Presentar carta de no adeudo al Municipio;
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite; y
- IX. Presentar Cédula de Identificación Fiscal, para acreditar el Registro Federal de Contribuyente.

El plazo para que la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano resuelva sobre el otorgamiento de la licencia de uso de suelo será de 5 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente del ingreso de la solicitud, en caso de no haber observaciones respecto a la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores; si se presentan observaciones a una solicitud de prórroga de las obras autorizadas en la licencia de urbanización, el plazo para su resolución se incrementará de conformidad con lo establecido en el artículo 146 de este Reglamento.

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



Artículo 96. La Licencia de Uso de Suelo en modalidad SAREH es el acto mediante el cual la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano emite su opinión favorable respecto de la compatibilidad para el aprovechamiento del suelo, de acuerdo con lo establecido en el PMDU, del inmueble en el que se solicita la apertura del Giro SAREH.

La Licencia de Uso de Suelo en modalidad SAREH, se tramitará y obtendrá exclusivamente en términos de lo dispuesto en el Reglamento del Sistema de Apertura Rápida de Empresas de Hemosillo (SAREH) y la demás normatividad relativa y aplicable.

Artículo 97. Requerirán dictamen de impacto regional emitido por el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, los siguientes aprovechamientos de suelo:

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

Artículo 98. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, deberá asegurarse, previamente a la expedición de las licencias de uso de suelo y de cualquier acción urbanística o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las disposiciones legales, así como de las establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios urbanos.

Artículo 99. La Licencia de Uso de suelo será válida para todo giro o actividad comprendida en la misma categoría de uso de suelo, excepto aquellos que estén expresamente prohibidos, o clasificados como condicionados.

Artículo 100. Cuando una persona particular requiera un cambio de uso de suelo, podrá otorgarse mediante la expedición de la licencia correspondiente, previa opinión del Implán, asegurando que no se contravengan las disposiciones de los programas de desarrollo urbano de los centros de población. Para autorizar el cambio, se verificará que las características de superficie y dimensiones no superen la capacidad de las infraestructuras existentes, o bien que se implementen las adecuaciones necesarias para el uso pretendido. El cambio de uso de suelo deberá procurar la compatibilidad entre usos y densidades para fomentar una sana convivencia entre los habitantes, sin afectar las áreas comunes ni el espacio público.

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

Artículo 101. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano dictaminará la congruencia con los Programas Municipal de Desarrollo Urbano, de los Centros de Población o

de los que de estos se deriven, cuando se trate de llevar a cabo cualquier acción de urbanística en el espacio público por parte del sector público o privado.

Artículo 102. Cuando se pretenda incrementar el coeficiente de utilización del suelo CUS, para llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, podrá aplicarse un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSMAX) en los polígonos o corredores urbanos con potencial de desarrollo o bajo un sistema de transferencia de derechos de desarrollo, que se expresará en la intensidad de construcción máxima permitida y la capacidad de las infraestructuras y servicios existentes.

Artículo 103. Para obtener la licencia de uso de suelo con el CUSMAX mencionado en el artículo anterior, la persona interesada deberá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano un estudio de capacidad de desarrollo potencial. Dicho estudio deberá detallar las medidas y acciones necesarias para evitar o mitigar los impactos que puedan generarse sobre las infraestructuras, el equipamiento y la imagen urbanos. Además, deberá contar con las aprobaciones pertinentes de los organismos y entidades competentes.

Artículo 104. En todas las etapas del procedimiento administrativo deberá observarse lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Sonora.

CAPÍTULO II DICTAMEN DE CONGRUENCIA

Artículo 105. Para obtener el Dictamen de Congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano y el Atlas de Riesgo, la persona interesada deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Título de propiedad del inmueble, o prueba de posesión incontrovertida;
- II. Acreditar la personalidad del representante legal, en caso de personas morales;
- III. Proyecto de integración urbana que deberá contener:
 - a) Plano de localización y ubicación en el contexto inmediato con la distancia y ubicación de áreas urbanizada y vías de comunicación existentes de acceso al predio;
 - b) Plano topográfico georeferenciado con el polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción, curvas de nivel a cada metro, con sus infraestructuras existentes;
 - c) Dimensionamiento de lotes, manzanas, manzanas urbanas o supermanzanas;
 - d) Distribución inicial de los usos de suelo, criterios de diseño geométrico de las vialidades precisando secciones, sentidos, trazo y jerarquías, criterios de localización de las cesiones para reservas, equipamiento, áreas verdes, criterios sobre técnicas de infraestructura verde y afectaciones.
- IV. Estudio Hidrológico y drenaje pluvial del sector, cuyo gasto obtenido bajo la consideración de una cuenca urbanizada para un período de retorno de 25 años, acatando las disposiciones que para tal efecto establecan los programas y la normatividad aplicable; y
- V. Estudio de movilidad (impacto vial), general o simplificado, según se requiera en términos de lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

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



CAPÍTULO III AUTORIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Artículo 106. En términos del artículo 60 de la Ley General y 74 y 75 de la Ley Estatal, la autorización de desarrollos inmobiliarios será emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y para su obtención deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la citada Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y medios electrónicos;
- II. Título de propiedad del inmueble, el cual deberá presentarse en documento público, copia certificada o en su forma original;
- III. Presentar identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de persona moral, además se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- IV. Certificado del Registro Público de la Propiedad, que indique si el predio se encuentra o no, libre de gravamen;
- V. Presentar Cédula de Identificación Fiscal, para acreditar el Registro Federal de Contribuyente;
- VI. Presentar carta de no adeudo al Municipio;
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite;
- VIII. Autorización de impacto ambiental emitido por la autoridad competente;
- IX. Licencia de uso de suelo;
- X. Dictamen de Congruencia con los programas de desarrollo urbano;
- XI. Plano de estructura vial incluyendo banquetas, ubicación de rampas y ciclovías;
- XII. Plano manzanero y de lotificación con dimensiones y superficies de cada lote, la especificación de usos y tabla de áreas;
- XIII. Plano de Infraestructura Verde emitido por la autoridad competente;
- XIV. Plano que determine etapas del desarrollo, identificando el cuadro de áreas de cada etapa;
- XV. Nomenclatura del desarrollo y sus vialidades, aprobados por la autoridad competente;
- XVI. Dictamen de rasantes emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano;
- XVII. Estudio topográfico del terreno indicando los cauces de arroyo y elevaciones o depresiones si las hubiera;
- XVIII. Estudio hidrológico y drenaje pluvial del sector donde este se ubique;
- XIX. Diseño de calles con las pendientes requeridas, que faciliten los escurrimientos pluviales;
- XX. Nomenclatura y señalamientos de tránsito;
- XXI. Cumplimiento de requisitos en materia de movilidad y seguridad vial;
- XXII. Los proyectos ejecutivos de ingeniería urbana, aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, Alumbrado Público, y organismos operadores del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, con su presupuesto pormenorizado;
- XXIII. Programa de obra, en su totalidad o en etapas y secciones, en el que se establezca el plazo de ejecución de las mismas; y
- XXIV. Autorización o concesión de la autoridad competente para la perforación de pozo o aprovechamiento de agua, tratándose de cualquier modalidad de desarrollo inmobiliario fuera de los centros de población.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la autorización del desarrollo inmobiliario será de 15 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud con

expediente completo, siempre que no existan observaciones respecto a la documentación presentada para cumplir con los requisitos señalados en las fracciones anteriores. En caso de que se presenten observaciones o una solicitud de prórroga de las obras autorizadas en la licencia de urbanización, el plazo para la resolución se ampliará conforme a lo establecido en el artículo 146 de este Reglamento.

Artículo 107. Cuando el desarrollador requiera una autorización de anteproyecto de lotificación o su modificación, para la tramitación o contratación de servicios públicos, como el de energía eléctrica u otros, deberá solicitarla a la Dirección General, previo pago de los derechos correspondientes. Para ello, deberá presentar el anteproyecto junto con los documentos que cumplan con los requisitos indicados en las fracciones I, II, III, V, VI, IX y X del artículo 106 de este Reglamento, además de un ejemplar de los siguientes planos en formato de 90 x 60 cm:

- a. Plano de Localización;
- b. Plano Poligonal;
- c. Plano Topográfico; y
- d. Plano de Ejes y Manzanas.

Artículo 108. En la Autorización deberán establecerse los términos y condiciones bajo los cuales se expide, las áreas de cesión para destinos, los derechos y obligaciones del desarrollador, debiendo formar parte de ésta el plano de lotificación. Deberá ordenarse su publicación Integramente, a costa del desarrollador en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición.

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

Artículo 109. La autorización del desarrollo inmobiliario se considerará como título de propiedad de las áreas de cesión para destinos, una vez que haya sido publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del distrito judicial correspondiente. Para todos los efectos legales, dichas áreas de cesión pasarán de pleno derecho al dominio público municipal y estarán sujetas a las disposiciones de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

Artículo 110. Si el desarrollador requiere una modificación de la Autorización de Desarrollo Inmobiliario para realizar una relotificación, con el fin de mejorar la distribución o aprovechamiento del uso del suelo, podrá solicitarla, siempre y cuando no se vean afectadas las áreas de cesión destinadas a áreas verdes, equipamiento o vialidades. Asimismo, deberá contar con la autorización de la Comisión Federal de Electricidad y de Agua de Hermosillo respecto a la capacidad de suministro de los servicios necesarios, en caso de que en su nueva propuesta aumente la demanda de tales servicios en más del 5% de lotes habitables.

Artículo 111. Cuando se hayan autorizado supermanzanas, y se requiera su subdivisión en manzanas, lotes y vialidades, será necesaria una nueva autorización y la obtención de una licencia de urbanización.



CAPÍTULO IV LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 112. Una vez que el desarrollador obtenga las aprobaciones de los Proyectos Ejecutivos y las Especificaciones Técnicas relacionadas con las obras de urbanización, emitidas por las entidades y dependencias correspondientes, podrá tramitar la Licencia de Urbanización. Para ello, en términos del artículo 60 de la Ley General y 75 de la Ley Estatal deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles ante la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y medios electrónicos;
- II. Pago por los derechos correspondientes al trámite, de conformidad con la Ley de Ingresos;
- III. Presentar identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de persona moral, además se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite;
- IV. Acreditación de la propiedad o, en su caso, posesión legítima incontrovertida. Este requisito se satisfará por medio de documento público, copia certificada o documentos originales;
- V. El proyecto ejecutivo de urbanización que contenga:
 - a) Proyecto geométrico de vialidad con diseños de bases hidráulicas, pavimentos o bases de rodamiento; diseño de secciones, especificaciones técnicas de banquetas y ciclovías en su caso y rampas para accesibilidad universal y línea táctil; diseño de señalamiento horizontal y vertical y placas de nomenclatura;
 - b) Proyectos de las redes de agua potable, riego e hidrantes, drenaje pluvial, alcantarillado, alumbrado público, electrificación y acometidas eléctricas y obras complementarias, con sus respectivas memorias de cálculo;
 - c) Proyecto de instalaciones subterráneas de telefonía, televisión por cable e instalaciones especiales;
 - d) Los proyectos deberán ser aprobados por la Comisión Federal de Electricidad, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura y Organismo Operador Municipal de Agua de Hermosillo, con su presupuesto pormenorizado;
- VI. Programa de obra, en su totalidad o en etapas y secciones, en el que se establezca el tiempo de ejecución de estas;
- VII. Presentar Cédula de Identificación Fiscal, para acreditar el Registro Federal de Contribuyente; y
- VIII. Presentar carta de no adeudo al Municipio.

Al solicitar la autorización de la Licencia de Urbanización, el desarrollador deberá cubrir el derecho correspondiente por el análisis del trámite, cuyo monto será calculado conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y en la Ley de Ingresos.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva sobre la solicitud de licencia de urbanización será de 15 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud con expediente completo, siempre que no existan observaciones sobre la documentación presentada para acreditar los requisitos señalados en las fracciones anteriores. Si se presentan observaciones o si se solicita una prórroga para las obras autorizadas en la licencia de urbanización, el plazo para su resolución se ampliará conforme a lo establecido en el artículo 146 de este Reglamento.

Artículo 113. Si, posterior a la emisión de la Licencia de Urbanización, los organismos operadores o dependencias autorizan modificaciones a los proyectos de ingeniería urbana, tales como agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, el desarrollador deberá notificar dichas modificaciones a la Dirección General de Desarrollo Urbano dentro de un plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha de la autorización. Esto permitirá que se expida la modificación correspondiente a la licencia de urbanización.

Artículo 114. El desarrollador requerirá una autorización de venta emitida por la autoridad municipal cuando pretenda enajenar lotes antes del inicio de las obras de urbanización o durante el proceso de estas. Esta autorización estará sujeta a la presentación de una fianza por el valor total de las obras de urbanización, más un 30%, o bien por el valor de las obras faltantes conforme a la vigencia de la licencia respectiva.

CAPÍTULO V AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES Y FUSIONES

Artículo 115. La subdivisión y fusión de predios requerirá autorización de la Dirección de Catastro Municipal, siempre que no contravenga las disposiciones establecidas en los programas municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable.

Artículo 116. Para obtener la autorización de fusión o subdivisión, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyos formatos estarán disponibles en la Dirección de Catastro y a través de medios electrónicos;
- II. Efectuar el pago de los derechos correspondientes al trámite, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos;
- III. Presentar identificación oficial vigente, ya sea del Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; en caso de persona moral, deberá presentarse además el instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito, junto con el poder notarial que faculte a la persona para realizar el trámite;
- IV. Acreditar la propiedad o, en su caso, la posesión legítima incontrovertida del predio, mediante documento público, copia certificada o documentos originales;
- V. Presentar el plano del polígono de origen del predio, con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas;
- VI. Presentar el plano de los polígonos de las fracciones resultantes, con su cuadro de construcción y coordenadas geográficas;
- VII. Presentar las facultades de servicio emitidas por los organismos prestadores de servicios públicos;
- VIII. Presentar la Cédula de Identificación Fiscal para acreditar el Registro Federal de Contribuyentes (RFC); y
- IX. Presentar una carta de no adeudo al Municipio.

El plazo para que la autoridad municipal resuelva la autorización de fusión o subdivisión será de 10 días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, siempre que no existan observaciones sobre la documentación presentada para cumplir con los requisitos señalados en las fracciones anteriores. Si se presentan observaciones o se solicita una prórroga para las obras autorizadas en la licencia de urbanización, el plazo de resolución se incrementará conforme a lo establecido en el artículo 146 de este Reglamento.



Artículo 117. La subdivisión de predios procederá en los siguientes casos:

- I. En áreas dentro de los centros de población, cuando los lotes resultantes tengan frente a vías públicas existentes y cuenten con servicios públicos de agua potable y drenaje, o cuando el interesado acuerde con el Municipio la realización de dichos servicios;
- II. En áreas rurales, cuando los lotes resultantes dispongan de derechos de paso; y
- III. Por resolución judicial en casos de disolución de copropiedad o partición hereditaria.

Cuando los particulares cedan zonas para derechos de vía destinados a infraestructura vial o pluvial, el Municipio gestionará, sin costo para los cedentes, la subdivisión, escrituración e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los predios resultantes.

CAPÍTULO VI AUTORIZACIONES DE BANCOS DE MATERIALES

Artículo 118. La explotación y extracción de bancos de materiales para la construcción requerirá una autorización expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para lo cual deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- I. Presentar la autorización en materia ambiental emitida por la autoridad estatal;
- II. Acreditar la propiedad del predio o, en su caso, presentar el documento que demuestre la relación jurídica con el mismo;
- III. Presentar el proyecto de explotación, detallando las actividades previstas; y
- IV. Presentar un programa de remediación o de aprovechamiento del suelo posterior a su intervención.

Artículo 119. La explotación y extracción de bancos de materiales para la construcción se sujetará a las siguientes condiciones:

- I. Realizar una explotación racional del suelo, sin alterar ni dañar los elementos naturales, culturales o históricos en el área de influencia, ni la infraestructura existente en su entorno;
- II. Ubicar el banco de materiales en un lugar con acceso a carreteras federales, estatales o municipales;
- III. Ejecutar la explotación a cielo abierto en ladera, sin emplear túneles o galerías. La inclinación de los taludes deberá ajustarse al ángulo de reposo natural del material explotado y a sus condiciones de saturación de humedad;
- IV. Dejar una franja libre de explotación de al menos veinte metros de ancho alrededor de todo el perímetro de las colindancias del predio, o mayor según las características del material. En caso de existir una zona de restricción federal o estatal en el predio o en alguno de sus linderos, la franja se contará a partir del límite de dicha zona o del correspondiente derecho de vía; y
- V. Rehabilitar el terreno trabajado para su aprovechamiento futuro, garantizando que no represente riesgo de derrumbes ni daños a terceros.

CAPÍTULO VII PERMISO PARA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 120. Se requiere permiso de la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para realizar obras de relleno o disponer de residuos provenientes de la construcción, mantenimiento o demolición en general. La disposición de estos residuos solo podrá llevarse a

cabo en los sitios especificados en las autorizaciones correspondientes. Se considerará una infracción grave la disposición de dichos materiales en lotes baldíos, cañadas, barrancas o arroyos.

CAPÍTULO VIII DE LA NUMERACIÓN OFICIAL

Artículo 121. Para que la numeración oficial cumpla con su función, las y los propietarios de predios, ya sean construidos o baldíos, estarán obligados a solicitar, respetar y exhibir el número oficial asignado por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. En caso de incumplimiento, la citada Dirección General estará facultada para asignar y aplicar la numeración correspondiente.

Para la asignación del número oficial, deberá presentarse la solicitud correspondiente y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Cubrir el derecho correspondiente, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ingresos;
- II. Presentar identificación oficial vigente con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral o el Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores. La solicitud podrá ser presentada por apoderado legal, para lo cual deberá acreditarse mediante carta poder; en caso de personas morales, además deberá presentarse el instrumento jurídico que acredite su constitución debidamente inscrita, junto con el instrumento notarial o carta mediante el cual se otorgue poder para realizar el trámite;
- III. Acreditar la propiedad del predio o, en su caso, la posesión legítima incontrovertida, mediante documento público, copia certificada o documento original;
- IV. Presentar el plano o croquis de ubicación del predio; y
- V. Presentar una carta de no adeudo al Municipio.

Artículo 122. El número oficial deberá colocarse en una parte visible del acceso principal de cada predio y deberá ser claramente legible desde una distancia mínima de 5 metros. El número deberá tener una altura mínima de 4 centímetros.

Artículo 123. En el caso de predios con uno o más frentes, el número oficial se asignará por el frente principal, correspondiendo únicamente un número oficial al predio.

Artículo 124. Para asignar la numeración oficial a los predios ubicados en una vialidad, independientemente de su configuración y dirección, deberán establecerse las coordenadas iniciales de numeración (cabeceras de numeración) en el extremo de la vialidad más cercano a un eje rector. La numeración será ascendente, comenzando desde estas coordenadas iniciales hasta el final de la vialidad. La serie dominante o cabecera de numeración estará determinada por la dirección de los primeros 50 metros de la vialidad y por el ángulo menor en relación con el eje rector más próximo.

Artículo 125. En el caso de nuevos desarrollos urbanos, la asignación de cabeceras de numeración oficial deberá respetar las restricciones técnicas relacionadas con áreas de reserva urbanística o futuros desarrollos.

Artículo 126. El sentido ascendente de la numeración deberá alinearse estrictamente con la orientación cardinal de los ejes rectores.



Artículo 127. Para asignar las cabeceras de la numeración oficial en áreas con asentamiento urbanístico, se considerarán manzanas de 100 metros de longitud y calles perpendiculares con un ancho de 20 metros entre parámetros, hasta conectar con el desarrollo en cuestión.

Artículo 128. En cada desarrollo urbano, el criterio y el sentido de la numeración deberán alinearse con el criterio general de los ejes rectores establecidos por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Artículo 129. La numeración en todas las vialidades deberá ser continua, incluso en caso de barreras o accidentes naturales o artificiales, como cerros, arroyos, presas, áreas con ausencia urbanística, obras de infraestructura de gran tamaño, o cualquier otra condición similar que interrumpa físicamente la vialidad.

Artículo 130. El número oficial asignado a cada predio se determinará en función del frente mínimo permitido por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, garantizando a futuro la numeración de lotes que puedan ser susceptibles de subdivisión.

En caso de fusión de predios, se conservará el número menor asignado, mientras que los números mayores quedarán reservados para futuras subdivisiones.

Artículo 131. En el caso de copropiedades dentro del régimen de condominio horizontal, se asignará un único número oficial al condominio, como si fuera un solo predio. A cada copropiedad individual se le asignará un número interior (sin letras), siguiendo el criterio general de los ejes rectores.

Artículo 132. En el caso de copropiedades dentro del régimen de condominio vertical, al inmueble se le asignará un único número oficial como si fuera un solo predio, seguido de un guion y dos dígitos que indicarán el nivel del piso correspondiente. Posteriormente, se añadirá uno o dos dígitos adicionales para identificar la ubicación de la copropiedad en ese nivel.

Artículo 133. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, será la instancia facultada para modificar el número oficial de un predio, ya sea a solicitud del propietario o por procedimiento iniciado de oficio por detectar zonas con incongruencias numéricas. En ambos casos, se entregará constancia por escrito a la o el propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en un plazo máximo de 10 días hábiles. La o el propietario podrá conservar el número anterior por un periodo adicional de hasta 90 días a partir de la asignación del nuevo número.

Artículo 134. Están exentos de la obligación de asignación de un número oficial los predios rústicos en el Municipio, salvo aquéllos ubicados en poblaciones rurales con proyección urbanística definida.

Artículo 135. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano no expedirá constancias de numeración oficial en los siguientes casos, de manera enunciativa mas no limitativa:

- I. Predios que invadan derechos de vía de:
 - a. Ferrocarriles;
 - b. Líneas de alta tensión;
 - c. Oleoductos y gasoductos;
 - d. Cauces de arroyos, ríos y ríos canalizados; o

- e. Vías de comunicación de jurisdicción federal, estatal o municipal;
- II. Predios ubicados dentro de áreas declaradas como zonas de riesgo;
- III. Predios que no respeten el alineamiento oficial determinado por la Dirección General;
- IV. Predios que requieran número oficial debido a una subdivisión, sin contar con la autorización de subdivisión respectiva;
- V. Predios que, al momento de solicitar la numeración oficial, no se encuentren al corriente en el pago del Impuesto Predial; y
- VI. Predios que, por disposición de la ley, no sean susceptibles de asignación de un número oficial.

Para verificar la existencia de estas restricciones, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, estará facultada para realizar las inspecciones correspondientes.

Artículo 136. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano podrá autorizar números adicionales, los cuales serán alfanuméricos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente, cuyo formato estará disponible en la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y a través de medios electrónicos;
- II. Realizar el pago de los derechos correspondientes al trámite, de acuerdo con la Ley de Ingresos;
- III. Presentar identificación oficial vigente con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores; en caso de representación legal, deberá acreditarse mediante carta poder, en caso de personas morales, se deberá presentar el instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito, junto con el poder notarial o carta que otorgue facultad para realizar el trámite;
- IV. Acreditar la propiedad del predio o, en su caso, la posesión legítima incontrovertida, mediante documento público, copia certificada o documento original;
- V. Presentar la Cédula de Identificación Fiscal para acreditar el Registro Federal de Contribuyentes (RFC);
- VI. Presentar carta de no adeudo al Municipio;
- VII. Presentar un reporte fotográfico firmado por la o el propietario o, en su caso, por el representante legal de la persona moral, en cumplimiento con la norma técnica complementaria al Reglamento de Construcción para el Municipio de Hermosillo, que establece las características y requerimientos del proyecto arquitectónico;
- VIII. En casos que requieran dos o más números adicionales, presentar copia de la licencia de uso de suelo; y
- IX. En casos que requieran tres o más números adicionales, presentar copia de la licencia de construcción.

TÍTULO SÉPTIMO DEL SISTEMA HMO-DIGITAL Y DISPOSICIONES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS

CAPÍTULO I DEL SISTEMA HMO-DIGITAL

Artículo 137. Con el objetivo de aplicar políticas públicas de mejora regulatoria y promover la eficacia y eficiencia en la tramitación de servicios, licencias y autorizaciones reguladas por este



Reglamento, la Administración Pública Municipal podrá implementar un sistema informático denominado "Sistema HMO-Digital".

El Sistema HMO-Digital deberá contar con mecanismos confiables de seguridad, disponibilidad, integridad, autenticidad, confidencialidad y custodia de la información. Asimismo, deberá facilitar el acceso, consulta y transferencia segura de las actualizaciones electrónicas que se generen como resultado de un trámite o servicio.

Artículo 138. Cuando un servicio, trámite o autorización regulado por este Reglamento esté habilitado para ser procesado en el Sistema HMO-Digital, las autoridades facultadas deberán contar con los accesos y protocolos informáticos necesarios y mantener una conexión continua con el sistema, siendo responsables de su operación conforme a sus atribuciones.

Las y los solicitantes, o sus representantes legales, deberán solicitar y obtener la firma electrónica en los términos establecidos por el Reglamento para el Uso de Medios Electrónicos del Municipio de Hermosillo, Sonora.

En el Sistema HMO-Digital y en la página oficial de Internet del H. Ayuntamiento de Hermosillo, se publicarán los manuales y lineamientos que establezcan los formatos y especificaciones que deberán seguir los solicitantes o, en su caso, sus representantes legales, para realizar los trámites correspondientes.

Artículo 139. La Dirección de Informática, adscrita a la Oficialía Mayor, será la dependencia encargada del mantenimiento tecnológico del Sistema HMO-Digital. Esto incluye todas las actividades necesarias para su instalación, actualización, mantenimiento, alojamiento, respaldo, seguridad, conectividad, control de accesos, registro de accesos, verificación y autenticación de usuarios, así como cualquier otra actividad relacionada con su operatividad y funcionalidad.

Artículo 140. Las autoridades municipales facultadas para los procedimientos establecidos en este Reglamento estarán impedidas de solicitar información que ya conste en el Sistema HMO-Digital o en sus propios expedientes.

Para sustanciar los procedimientos materia de este Reglamento, las autoridades requerirán a las y los solicitantes o sus representantes legales toda la información y documentación particular o adicional necesaria, incluyendo aquella que pudiera perder su vigencia o valor debido a situaciones supervenientes.

Artículo 141. Los documentos, constancias, comprobantes, planos y demás elementos archivados o almacenados digitalmente en el Sistema HMO-Digital, conforme a lo dispuesto en este Reglamento y en otras normativas municipales, tendrán el mismo trato y valor que los documentos físicos con firma autógrafa. En consecuencia, tendrán el mismo valor probatorio que estos últimos.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO COMÚN PARA LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES O LICENCIAS

Artículo 142. Los trámites y servicios de Licencia de Urbanización, prórroga de Licencia de Urbanización, Licencia de Uso de Suelo, Autorización de Desarrollos Inmobiliarios, Autorización de Fusión o Subdivisión, Autorización de Número Oficial, y Autorización de Número o Números



Adicionales, se iniciarán a solicitud de parte, ya sea en forma presencial o por vía electrónica, conforme a lo establecido en el presente Capítulo.

Para los trámites presenciales, la o el solicitante deberá proporcionar un correo electrónico y número de teléfono para recibir notificaciones relacionadas con el trámite solicitado.

Para realizar los trámites a través de medios digitales, la o el solicitante deberá contar con firma electrónica, solicitar y obtener el alta como usuario en el Sistema HMO-Digital, y seguir los procedimientos indicados en la sección de atención ciudadana del portal de dicho sistema.

Artículo 143. El procedimiento común se compondrá de las siguientes etapas:

- I. **Fase de Ingreso y Revisión Previa:** Esta etapa incluye la recepción de la solicitud de inicio, la verificación del pago del derecho correspondiente y la revisión preliminar de los requisitos del trámite.
Si la revisión previa confirma que se cumplen los requisitos para iniciar el trámite, la solicitud y sus anexos se cargarán al Sistema HMO-Digital. A continuación, se emitirá una boleta de ingreso con su número de identificación, fecha y hora de ingreso, número de referencia de pago, tipo de trámite solicitado, documentos presentados, datos de la persona que presenta la solicitud y el nombre del servidor público que efectúa el ingreso.
Si la revisión previa determina que los requisitos están parcialmente cumplidos, el solicitante podrá optar por continuar o no con el trámite. En caso de continuar, se procederá conforme al párrafo anterior, generándose además una notificación de suspensión del trámite, de acuerdo con el artículo 146 de este Reglamento. Si el solicitante decide no continuar, se devolverá de inmediato la solicitud y demás documentación sin registrar ingreso de trámite alguno.
- II. **Fase de Digitalización:** Una vez emitida la boleta de ingreso, se procederá a digitalizar la solicitud y demás documentos requeridos, incorporándolos al Sistema HMO-Digital. Posteriormente, los documentos físicos se devolverán al solicitante.
- III. **Fase de Evaluación:** En esta etapa, una o un servidor público facultado verificará que la solicitud, documentos y otros elementos anexos cumplan cualitativamente con los requisitos reglamentarios para el trámite correspondiente, que el solicitante no tenga adeudos pendientes ante el municipio y que los derechos se hayan calculado conforme a la Ley de Ingresos, este Reglamento y otras normativas aplicables.
Durante la evaluación, la o el servidor público hará las anotaciones correspondientes en caso de observar inconsistencias y emitirá un acuerdo de salida fundamentado y motivado. El acuerdo podrá ser una suspensión (conforme al artículo 116 BIS 25 de este Reglamento), rechazo o aceptación del trámite, y se remitirá para autorización al servidor público competente.
- IV. **Fase de Autorización:** Los acuerdos de salida con sentido de aceptación o rechazo se turnarán a la o el servidor público competente, quien emitirá la resolución de autorización o rechazo, o en su caso, realizará observaciones que fundamenten la negativa, regresando el trámite a la o el servidor público correspondiente para su atención.

Artículo 144. La o el titular de la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano o quien este faculte para tales efectos, podrá suspender el proceso de la solicitud de un trámite si se detectan defectos u omisiones subsanables en los formatos de solicitud. La decisión deberá estar debidamente fundada y motivada, identificando el defecto subsanable y las disposiciones reglamentarias en las que se basó la determinación. La notificación de suspensión se realizará



por escrito al solicitante o mediante notificación electrónica, conforme al Reglamento para el Uso de Medios Electrónicos del Municipio de Hermosillo, Sonora.

La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano podrá solicitar información adicional cuando sea necesario, conforme a otras disposiciones legales, reglamentarias o normativas aplicables.

Artículo 145. Son causales de suspensión del trámite:

- I. La falta de información anexa a la solicitud que permita a la o el servidor público verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Reglamento y demás disposiciones legales, reglamentarias o normativas aplicables; y
- II. El incumplimiento en la entrega de información adicional requerida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Artículo 146. La o el solicitante dispondrá de un plazo de diez días hábiles para subsanar las omisiones que hayan dado lugar a la suspensión del trámite. Si existen razones justificadas, la o el interesado podrá solicitar a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano una ampliación adicional de diez días hábiles, la cual podrá autorizarse por única ocasión.

Artículo 147. Si dentro del plazo establecido en el artículo anterior la o el solicitante no subsana la causa de suspensión del trámite, se emitirá un acuerdo de rechazo de la solicitud, dejando a salvo sus derechos para volver a presentar la solicitud. En tal caso, la o el solicitante deberá realizar nuevamente el pago de los derechos correspondientes al trámite.

TÍTULO OCTAVO INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 148. El municipio aplicará mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizarán la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

Estos mecanismos atenderán a las prioridades que establecen los programas de desarrollo urbano de centros de población, y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos municipales e intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o zonas conurbadas más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido para ello en la Ley General, en la Ley Estatal y en la normatividad vigente para los fondos públicos;
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de reservas territoriales para la vivienda social y la urbanización progresiva; y
- IV. Apoyar el financiamiento de infraestructuras de agua, drenaje, alumbrado público,

V. pavimento o movilidad.

Es obligación del gobierno municipal aplicar mecanismos financieros y fiscales que permitan cargar, de manera preferente, los costos de ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos y otras obras de interés público urbano a quienes se benefician directamente de ellos. Asimismo, el gobierno municipal deberá implementar mecanismos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados con acceso a infraestructura y servicios.

Para este propósito, se realizará una valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de la infraestructura, con el fin de calcular los incrementos en el valor del suelo que estarán sujetos a imposición fiscal.

Los mecanismos señalados en el presente artículo deberán alinearse con las prioridades establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

Artículo 149. La ejecución de obras y acciones de infraestructura urbana, servicios públicos y su mantenimiento deben ser autofinanciables mediante la aplicación efectiva de los instrumentos financieros y fiscales disponibles. Estos instrumentos incluyen impuestos, derechos, contribuciones especiales por mejoras, cobros por incremento del coeficiente de utilización del suelo, y transferencias de valor urbanístico, entre otros.

El objetivo es asegurar el pago y la recuperación de los costos de construcción y mantenimiento de las infraestructuras y espacios públicos, mediante un reparto equitativo de cargas y beneficios. Asimismo, se deberá garantizar el uso transparente de los impuestos prediales y otros tributos inmobiliarios.

Artículo 150. El municipio deberá percibir contribuciones basadas en el incremento del valor de los inmuebles generado por acciones urbanísticas, tales como modificaciones en el uso de suelo, incremento en la intensidad de uso, incorporación de suelo al desarrollo urbano, introducción de infraestructuras e intensificación de edificaciones, entre otros.

Artículo 151. En la aprobación de los presupuestos de egresos, deberán incluirse las partidas necesarias para ejecutar las acciones establecidas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población, constituyendo los fondos financieros correspondientes.

Solo se podrá otorgar autorización presupuestal a proyectos y acciones prioritarias señaladas en dichos programas. Las dependencias y entidades deberán prever, en sus procesos de presupuesto, programación y gasto, los recursos necesarios para su atención.

En la elaboración del presupuesto de egresos municipal, el Ayuntamiento considerará una cantidad destinada al Instituto Municipal de Planeación (Implan) para la elaboración y formulación de proyectos ejecutivos, estudios e instrumentos de planeación urbana establecidos en los programas de desarrollo urbano, exceptuando los proyectos correspondientes al Organismo Operador de Agua.



**CAPÍTULO II
FONDO DEL SUELO**

Artículo 152. Se constituye un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano denominado Fondo del Suelo para la administración de recursos y bienes aportados por el Ayuntamiento y los desarrolladores inmobiliarios.

El objeto de los recursos de los bienes inmuebles afectos al Fondo del Suelo es garantizar espacios públicos de calidad, adquirir suelo destinado a la liberación de derecho de vía, y definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de Interés público o social en cada unidad territorial en relación con el medio ambiente, cultura, convivencia, recreación, deporte, y espacios públicos verdes destinadas a parques, plazas y jardines, entre otros.

En el caso del recurso en numerario del Fondo de Suelo, deberán destinarse para los fines que el artículo 134 de la Ley Estatal determina.

Artículo 153. El Fondo del Suelo se constituye por los recursos en numerario y bienes inmuebles aportados por:

- I. El producto de las enajenaciones de bienes de dominio público propiedad del Ayuntamiento de Hermosillo o de las entidades de la Administración Pública Paramunicipal, autorizadas en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el presente ordenamiento y de las disposiciones legales relativas y aplicables;
- II. Los recursos en numerario aportados por los desarrolladores inmobiliarios en el caso de que, previa acreditación de las circunstancias que para ello establece el artículo 79, fracción I, de la Ley Estatal, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria para espacio público verde o equipamiento urbano, en los términos que al efecto dispone el artículo 76, del presente reglamento;
- III. Las aportaciones que, bajo cualquier título, le efectúe al Ayuntamiento de Hermosillo para el cumplimiento de su objeto; y
- IV. Los que les asigne directamente el Ayuntamiento de Hermosillo o sus entidades de la Administración Pública Paramunicipal.

Artículo 154. El Fondo del Suelo, para su administración y funcionamiento, contará los siguientes órganos:

- I. Un Comité Técnico; y
- II. Una Presidencia, que será a cargo de la o el Síndico Municipal.

Artículo 155. El Comité Técnico es un cuerpo interinstitucional cuyo objeto es determinar directa y colegiadamente los conceptos en los que el Ayuntamiento de Hermosillo, para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 152, del presente reglamento, erogará los recursos afectos al Fondo del Suelo. El Comité Técnico constituye la máxima autoridad del Fondo del Suelo para el cumplimiento de su objeto y está integrado por siete miembros con voz y voto, de la siguiente manera:

- I. La o el Síndico Municipal, quien lo presidirá;
- II. La o el titular de la Tesorería Municipal, como vocal;
- III. La o el titular del IMPLAN, como vocal;
- IV. La o el titular de la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, como vocal;
- V. La o el titular de la Coordinación General Jurídica, como vocal;

- VI. La o el Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública; y
- VII. Un o una Regidora de primera minoría, integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública, nombrado o nombrada por la misma Comisión, como vocal. En caso de que la o el Regidor Presidente de la Comisión, mencionado en el numeral VI, pertenezca a la primera minoría, el vocal de esta fracción deberá ser nombrado de entre los integrantes de mayoría relativa de la Comisión.

Las y los integrantes del Comité Técnico podrán designar a sus respectivos suplentes para caso de ausencia, mediante oficio dirigido a la o el Síndico Municipal; las y los suplentes deberán contar con jerarquía inmediata inferior y tendrán las mismas atribuciones y responsabilidades que sus titulares.

La o el Síndico Municipal, designará de entre las y los titulares de las Direcciones de la dependencia a su cargo, a quien fungirá como Secretaria o Secretario de Actas del Comité, con voz, pero sin voto en las sesiones.

La o el titular del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, por su conducto o por quien designe en su representación, participará en las sesiones del Comité, como órgano de vigilancia, con voz, pero sin voto. El Comité Técnico podrá recibir la asesoría de un especialista en la naturaleza y objeto a tratar en la sesión correspondiente para la cual sean convocados por cualquiera de sus integrantes y por acuerdo de éste.

Artículo 156. Los cargos ante el Comité Técnico serán honoríficos y por su desempeño no se percibirá retribución, emolumento o compensación alguna.

Artículo 157. El Comité Técnico tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- I. Autorizar la aplicación de recursos afectos al Fondo del Suelo, de conformidad a las solicitudes que le remita el Ayuntamiento, la o el Presidente Municipal o cualquiera de sus integrantes;
- II. Dictaminar, valorar y, en su caso, recomendar a la Sindicatura Municipal y al H. Ayuntamiento de Hermosillo la pertinencia de la erogación de los recursos afectos al Fondo del Suelo al cumplimiento de los objetivos establecidos en los artículos 134 y 138 de la Ley Estatal;
- III. Dictaminar, valorar y, en su caso, recomendar a la Sindicatura Municipal recibir la donación de la superficie de terreno de igual valor comercial en un lugar diverso al desarrollo inmobiliario, de conformidad con los requerimientos del IMPLAN;
- IV. Emitir para la suscripción de la o el Síndico Municipal, previa valuación en términos del presente ordenamiento, los Pases a Caja para el pago al Ayuntamiento en numerario por las fracciones de terreno de áreas verdes o de equipamiento urbano, en los casos de que conforme al diseño del Desarrollo Inmobiliario o a las características físicas del terreno a desarrollar, no sea posible ceder la superficie de terreno necesaria;
- V. Establecer las normas, criterios, lineamientos y políticas mediante los cuales funcionará el Fondo;
- VI. Resolver los asuntos que sometan a su consideración sus integrantes;
- VII. Calificar y, en su caso, determinar la procedencia y montos para la adquisición de bienes inmuebles con los recursos afectos al Fondo;
- VIII. Vigilar que los recursos afectos al Fondo se erogan, invariablemente, para el cumplimiento de su objeto, en términos de la Ley Estatal y el presente reglamento; y



- IX. Las demás que establezca el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 158. El Comité Técnico funcionará en colegiado conforme a lo siguiente:

- I. Sesionará válidamente con la asistencia de la mitad más uno de sus integrantes, entre los cuales deberá estar quien lo preside o, en su defecto, su suplente;
- II. La presentación y discusión de asuntos en las sesiones será dirigida por quien lo preside;
- III. Sus acuerdos serán válidos con el voto de la mayoría de sus integrantes presentes, con excepción de aquellos que, por disposición del presente Reglamento u otra disposición, requieran el voto de las dos terceras partes de sus integrantes;
- IV. Cada integrante del Comité Técnico tendrá derecho a voz y voto y quien lo presida tendrá voto de calidad, en caso de empate;
- V. Sus sesiones podrán ser de carácter ordinaria, que deberán celebrarse, al menos, una vez cada dos meses; y de carácter extraordinarias que se realizarán cuantas veces sea necesario;
- VI. La convocatoria para las sesiones ordinarias y extraordinarias se hará por conducto de la o el Síndico Municipal o de parte quien se designe por ésta, con una anticipación mínima de cinco días hábiles, tratándose de sesiones ordinarias; y de cuarenta y ocho horas, tratándose de sesiones extraordinarias;
- VII. La convocatoria incluirá el orden del día y la documentación correspondiente a los asuntos a tratar;
- VIII. El envío de la convocatoria y sus anexos podrá realizarse por medio electrónico, para lo cual, la o el Síndico Municipal o quien se designe deberá recabar evidencia o confirmación de su recepción;
- IX. Las sesiones podrán celebrarse por medios electrónicos que incluyen videoconferencia, siempre y cuando así lo establezca la convocatoria respectiva, en la cual deberán proveerse las claves de acceso correspondientes, se verifique la asistencia en todo momento de los asistentes y sean grabadas y almacenadas para su posterior verificación; y
- X. Las y los integrantes que asistan a las reuniones deberán firmar de conformidad las actas y minutos que prepare la o el Síndico Municipal o quien se designe por ésta, relativas a los acuerdos alcanzados en cada reunión.

CAPÍTULO III DEL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ

Artículo 159. Tienen facultades para convocar a sesiones del Comité Técnico la o el Síndico Municipal o, en su defecto, la mayoría de sus integrantes. La notificación de la convocatoria se efectuará personalmente a los integrantes del Comité Técnico, en el domicilio que ocupa la oficina administrativa de su representada o mediante correo electrónico que para tal efecto respectivamente designen sus integrantes con anterioridad.

Artículo 160. La convocatoria deberá contener, por lo menos, la siguiente información:

- I. El lugar, fecha y hora de celebración de la sesión;
- II. El orden del día de la sesión; y
- III. La información y documentación necesaria para el desarrollo de la sesión; pudiendo circularse en formato digital.

Artículo 161. Para que las sesiones del Comité Técnico sean válidas, deberá existir quórum mediante la asistencia de la mayoría de sus integrantes o representantes con derecho a voz y voto, siempre y cuando se encuentre presente el representante de la o el titular del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental.

Artículo 162. Las decisiones del Comité Técnico se tomarán por mayoría de votos de sus integrantes presentes en la sesión. Si alguna de las personas que integran el Comité Técnico se oponen al acuerdo o acuerdos tomados por la mayoría, podrá emitir su voto particular, debiendo justificar su oposición, haciendo constar su argumento en el acta de la sesión que al efecto se levante y suscriba.

Los acuerdos tomados en las sesiones del Comité Técnico son de carácter obligatorios para los miembros del Comité Técnico y se asentarán en un acta elaborada para tales efectos, la cual, deberá enumerarse siguiendo un orden cronológico, donde la primera será aquella que se elabore con motivo de la instalación del Comité Técnico, según el periodo de la administración municipal de que se trate.

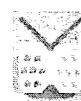
Artículo 163. La o el Secretario de Actas del Comité, se encargará de elaborar las actas de las sesiones que éste celebre, así como de la elaboración de las dictaminaciones respecto de los acuerdos tomados en cada sesión, los que deberán ser suscritos por las y los integrantes presentes en la sesión en que se hayan tomado.

Artículo 164. Cada acta deberá contener, al menos, los siguientes requisitos:

- I. Lugar, fecha y hora, tanto de inicio como de conclusión; así mismo, señalar si corresponde a la primera convocatoria o a la segunda y si es sesión ordinaria o extraordinaria;
- II. Orden del día;
- III. Lista de miembros del Comité Técnico presentes;
- IV. Una relación de los acuerdos tomados en la sesión;
- V. El sentido del voto de cada integrante del Comité Técnico en cada punto de acuerdo sometido a su consideración;
- VI. La manifestación hecha por una o un integrante del Comité, siempre y cuando éste solicite que se haga constar en el texto del acta;
- VII. La firma autógrafa de los integrantes que estuvieron presentes en todas y cada una de sus páginas que conforman el acta; y
- VIII. Clausura de la sesión.

Artículo 165. El orden del día de cada sesión del Comité Técnico deberá contener, al menos, lo siguiente:

- I. Lista de asistencia;
- II. Declaración de quórum y hora de inicio de sesión;
- III. Lectura y aprobación del orden del día;
- IV. Presentación y estudio de los asuntos que serán materia de información, discusión, revisión, análisis y, en su caso dictaminación por parte del Comité Técnico;
- V. Aprobación de acuerdos y/o dictámenes;
- VI. Aprobación del acta correspondiente; y
- VII. Clausura de la sesión.



CAPÍTULO IV DE LA DICTAMINACIÓN

Artículo 166. El dictamen del Comité Técnico deberá contener la valoración técnica, económica, jurídica y social, sobre las acciones a que refiere el artículo 124 Bis 1, según sea el caso, y deberá ser suscrito por las y los integrantes presentes en la sesión en el que haya tomado y la o el representante del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental.

Los dictámenes emitidos por el Comité Técnico, en cuanto a que son alcanzadas mediante valoraciones de carácter eminentemente técnicas, económicas, jurídicas y sociales, solo podrán ser modificadas, total o parcialmente, por el propio Comité Técnico.

CAPÍTULO V SUPERVISIÓN Y CUMPLIMIENTO

Artículo 167. Corresponde a cada integrante del Comité Técnico, en el ejercicio de sus respectivas facultades y obligaciones, la ejecución de las acciones a su cargo en cumplimiento a cada acuerdo tomado por éste, correspondiéndole a la Sindicatura Municipal el seguimiento para la formalización de los actos mediante los cuales el Ayuntamiento de Hermosillo adquiera bienes inmuebles en términos del presente reglamento.

El Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, en el ámbito de su competencia, vigilará el debido cumplimiento y ejecución de los Acuerdos tomados por el Comité Técnico.

Artículo 168. En tanto no se concluya con la formalización de los actos mediante los cuales el Ayuntamiento de Hermosillo adquiera bienes inmuebles en términos del presente reglamento, las discusiones, acuerdos y actas del Comité Técnico serán consideradas confidenciales e información reservada en términos de las leyes de acceso a información, transparencia y protección de datos personales.

Las y los integrantes y participantes de las sesiones del Comité serán responsables de la reserva de la información que se trate y cualquier divulgación no autorizada por el Comité será motivo de procedimiento de determinación de responsabilidades.

TÍTULO NOVENO INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO ÚNICO POLÍGONOS DE ACTUACIÓN CONCERTADA

Artículo 169. Los polígonos de actuación concertada pueden constituirse para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que incluyan predios de propiedad pública, privada o social, involucrando a dos o más propietarios e inversionistas. Su objetivo es el crecimiento, conservación, mejoramiento o consolidación urbana, definiendo las participaciones de los actores involucrados, así como los mecanismos de financiamiento, recuperación financiera y fusión de predios. Estos proyectos se formalizarán mediante convenios de concertación, procurando una distribución equitativa de costos y beneficios entre quienes intervienen en el proyecto.

Una vez ejecutada la acción urbanística, las y los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte proporcional que les correspondá, ya sea en terrenos, edificaciones o numerario, de acuerdo con los convenios celebrados para tal efecto.

Artículo 170. La autoridad municipal autorizará la delimitación del polígono de actuación y establecerá, junto con el sector social o privado, los términos del convenio de concertación para la ejecución de proyectos de desarrollo en los centros de población de su territorio. En el caso de proyectos de impacto regional o de interés metropolitano, la resolución sobre su procedencia corresponderá al Gobierno del Estado.

Artículo 171. Requisitos para la Autorización de Polígonos de Actuación Concertada:

- I. Contar con un dictamen de congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad aplicable;
- II. Constituir un fideicomiso, u otra forma de gestión o instrumento legal, que garantice la distribución equitativa de los beneficios y cargas generados, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración; y
- III. Cumplir con los requisitos establecidos para un desarrollo inmobiliario.

TÍTULO DÉCIMO VERIFICACIÓN Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO I VERIFICACIÓN

Artículo 172. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia la facultad de llevar a cabo visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento y las normas técnicas en materia de desarrollo urbano y espacio público que al efecto se emitan, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 173. En todo lo relativo al procedimiento para la realización de visitas de verificación, se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo IX, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

CAPÍTULO II MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 174. Se consideran medidas de seguridad las disposiciones que dicte la autoridad competente fundada y motivadamente para prevenir situaciones de riesgo inminente que puedan causar daño a la seguridad de las personas, al espacio público y en general a los bienes de dominio público del municipio.

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

Artículo 175. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades son:

- I. Clausura temporal, parcial o total, de obras e instalaciones que den lugar a los supuestos del artículo anterior;
- II. Desocupación parcial o total de predios;



- III. Aseguramiento precautorio de materiales, bienes, vehículos e instrumentos directamente relacionados con la conducta que da lugar a la imposición de la medida;
- IV. Demolición parcial o total; y
- V. Retiro de instalaciones.

Artículo 176. Las medidas de seguridad que se adopten tendrán, en su caso, la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades presentadas.

Artículo 177. Para la ejecución de las medidas de seguridad, deberá levantarse un acta circunstanciada de la diligencia correspondiente, observando las formalidades establecidas para las verificaciones, en lo que resulte aplicable.

Artículo 178. Las medidas de seguridad adoptadas deberán mantenerse únicamente durante el tiempo estrictamente necesario para corregir las irregularidades detectadas.

TÍTULO UNDÉCIMO INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSO

CAPÍTULO I INFRACCIONES

Artículo 179. Son infracciones al presente reglamento:

- I. El aprovechamiento del suelo urbano contraviniendo lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano de los centros de población;
- II. No contar con las autorizaciones, permisos y licencias para la realización de las diversas acciones urbanísticas contempladas en este ordenamiento;
- III. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios y licencias de urbanización;
- IV. Modificar la autorización del desarrollo inmobiliario sin la autorización de la autoridad municipal que la emitió;
- V. Fraccionar las áreas reservadas a macro-manzanas, sin la autorización respectiva;
- VI. No dar el aviso a la autoridad municipal de la suspensión o terminación de obras de urbanización en el plazo establecido o prórroga de la vigencia de la licencia;
- VII. No otorgar la fianza para garantizar la buena calidad de las obras entregadas;
- VIII. Llevar a cabo la fusión o subdivisión de predios sin la autorización municipal;
- IX. Ocupar y edificar en zonas de riesgo sin la autorización de la autoridad municipal;
- X. Llevar a cabo la explotación y extracción de bancos de material sin la autorización correspondiente;
- XI. Llevar a cabo obras de relleno y disposición final de residuos de la construcción, sin autorización en los lugares no establecidos por la autoridad para dicho fin;
- XII. Constituir, fraccionar o ampliar la zona ejidal o comunal y su reserva de crecimiento, sin ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento y en los programas de desarrollo urbano del centro de población;
- XIII. Usar y aprovechar los bienes del dominio público municipal o del espacio público, sin la autorización o concesión correspondiente;
- XIV. Utilizar o construir en un predio considerado como reserva y destino en los programas de desarrollo urbano de los centros de población o haya sido sujeto a una declaratoria de destino, representando un obstáculo para el aprovechamiento previsto;

- XV. Realizar la incorporación urbana de predios susceptibles de urbanización sin la autorización correspondiente y contraviniendo lo establecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo;
- XVI. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;
- XVII. Ejercer los derechos derivados de un permiso, autorización, licencia o concesión posterior a su vencimiento, sin haber obtenido su renovación o prórroga;
- XVIII. No cumplir con las obligaciones y condicionantes señaladas en las autorizaciones, permisos, licencias y concesiones a que se refiere este reglamento o efectuar modificaciones o alteraciones a las mismas;
- XIX. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- XX. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones reguladas por este ordenamiento;
- XXI. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa en el plazo señalado o dejar de cumplir las medidas de seguridad ordenadas;
- XXII. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de visitas de verificación;
- XXIII. Llevar a cabo un aprovechamiento de suelo incompatible con los usos predominantes en la zona que altera la imagen urbana y pone en riesgo salud, el medio ambiente y la seguridad de las personas;
- XXIV. No realizar las medidas de mitigación conforme lo establecido y autorizado en el estudio de prevención de riesgo;
- XXV. Instalar casetas de vigilancia y/o de dispositivos de acceso, obstruyendo la continuidad de vialidades o entorpeciendo el flujo vehicular circundante al desarrollo;
- XXVI. Cerrar una vialidad para generar espacios de aprovechamiento exclusivo de los habitantes de un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario ya existente sin autorización de la autoridad municipal;
- XXVII. Ocupar, edificar o llevar a cabo instalaciones de cualquier naturaleza sobre el espacio público sin la autorización correspondiente;
- XXVIII. Llevar a cabo una acción urbanística que afecte la conectividad o las dimensiones establecidas para una vialidad;
- XXIX. La construcción de muros ciegos o bardas hacia el exterior de un desarrollo sin cumplir con las disposiciones técnicas establecidas en este reglamento y sin la autorización correspondiente;
- XXX. No permitir, en caso de alguna contingencia vial, inundación, percarce u otra emergencia, que un desarrollo inmobiliario abra sus puertas o accesos controlados, incluyendo las salidas de emergencia, para dar afluencia al tránsito vehicular y descongestionar la vialidad a través del desarrollo; así como negar el acceso a las y los servidores públicos municipales que requieran ingresar al desarrollo inmobiliario para el cumplimiento de sus funciones;
- XXXI. Mantener inmuebles en visible estado de deterioro o abandono, que provoque riesgos a la salud pública, a las personas y sus bienes; y
- XXXII. Incumplir con las demás disposiciones de este reglamento.



**CAPÍTULO II
SANCIONES**

Artículo 180. Las violaciones a los preceptos de este Reglamento y a las disposiciones que de él emanen, serán sancionadas administrativamente por la Dirección General de Inspección y Vigilancia, con una o más de las siguientes sanciones:

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

Artículo 181. La Dirección General de Inspección y Vigilancia fundará y motivará su resolución en las cuales se imponga una sanción administrativa, considerando para su individualización:

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

Artículo 182. Se considerará reincidencia la comisión de una misma infracción dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha en que quede firme la resolución administrativa que la impuso. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa prevista para el caso concreto.

Artículo 183. La imposición de las multas a que se refiere el artículo 179, se determinará en la forma siguiente:

- I. Con equivalente de cuarenta a cien mil Veces la Unidad de Medida y Actualización Vigente (VUMAV), a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 179, fracciones VIII y XVIII;
- II. Con el equivalente de doscientas uno a cien mil Veces la Unidad de Medida y Actualización Vigente (VUMAV), a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 179, fracciones I, II, III, V, VI, VII, XXV y XXXI;
- III. Con el equivalente de mil uno a diez mil Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 179, fracciones X, XI, XII, XIII, XV, XIX, XX, XXI, XXIII, XXVI, XXVII y XXVIII; y
- IV. Con el equivalente de diez mil uno a cien mil Unidades de Medida y Actualización, a quien cometa las infracciones señaladas en el artículo 179, fracciones IV, IX, XIV, XVI, XVII, XXII, XXIV, XXIX y XXX.

Artículo 184. Cuando proceda imponer como sanción la clausura provisional o definitiva, total o parcial, el personal comisionado para ejecutarla deberá levantar un acta detallada de la diligencia.

Artículo 185. La demolición parcial o total que ordene la autoridad competente ya sea como medida de seguridad o como sanción, deberá ser ejecutada por la o el infractor a su costa y dentro del plazo que establezca la resolución correspondiente.

Artículo 186. Procederá la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas para la realización de acciones de urbanización cuando:

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

Artículo 187. Las sanciones consistentes en multa, impuestas por la autoridad competente, se harán efectivas a través de la tesorería municipal mediante el procedimiento administrativo de ejecución, conforme a las disposiciones de las leyes fiscales aplicables.

Artículo 188. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que correspondan, toda persona que cause daños al espacio público, a bienes del dominio público municipal o que genere impactos negativos en el desarrollo urbano estará obligada a reparar los daños ocasionados

Artículo 189. El 40 por ciento de los ingresos que el Ayuntamiento obtenga efectivamente de multas por infracciones a este Reglamento se destinará a programas de verificación y vigilancia, así como al otorgamiento de estímulos y recompensas por productividad y cumplimiento del personal verificador, distribuyéndose de la siguiente manera:

- a) El 60 por ciento para programas de verificación y vigilancia, que podrán incluir infraestructura, equipo y vehículos; y
- b) El 50 por ciento restante, en la proporción que determine la Dirección General de Inspección y Vigilancia, para el otorgamiento de estímulos al personal vinculado a los servicios de verificación y vigilancia, en función de su productividad y cumplimiento.

**CAPÍTULO III
RECURSO DE INCONFORMIDAD**

Artículo 190. Las y los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas en aplicación de la presente Ley podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en el Título Tercero, Capítulo XII, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, conforme a las reglas establecidas en dicha ley, o promover el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

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



**TÍTULO DUODÉCIMO
DENUNCIA CIUDADANA Y RESPONSABILIDADES**

**CAPÍTULO I
DENUNCIA CIUDADANA**

Artículo 191. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la Dirección General de Inspección y Vigilancia todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de este reglamento, sus programas y las normas oficiales mexicanas.

Artículo 192. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, de la o el denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar a la o el presunto infractor; y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca la o el denunciante.

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

Artículo 193. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

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

**CAPÍTULO II
RESPONSABILIDADES Y NULIDADES**

Artículo 194. Constituyen faltas administrativas de las y los servidores públicos municipales, además de las previstas en la Ley de Responsabilidades y Sanciones para el Estado de Sonora, y se sancionarán conforme a dicha ley, las siguientes:

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

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

Artículo 195. Las sanciones administrativas en que llegaren a incurrir las y los servidores públicos serán independientes de la responsabilidad patrimonial en que puedan incurrir, así como del ejercicio de la acción penal cuando sus actos constituyan delitos, de conformidad con el Código Penal del Estado.

Artículo 196. No surtirán efectos los actos, convenios, contratos que contravengan lo establecido en las disposiciones y en los programas a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 197. Estarán afectados de nulidad los actos, convenios y contratos cuando:

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

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

Artículo 198. Las y los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y el presente reglamento; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar las obligaciones de respetar los programas a los que se refiere la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado



de Sonora y el presente reglamento, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y precisar su viabilidad de urbanización.

Artículo 199. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones, licencias y concesiones que contravengan lo establecido en los programas a que se refiere este reglamento.

Artículo 200. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o en el catastro municipal, que no se ajusten a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables de la materia.

Artículo 201. Los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios de ejidos o comunidades deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en la zona respectiva.

Artículo 202. Las inscripciones del registro público de la propiedad, así como las cédulas catastrales deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

**TÍTULO DÉCIMO TERCERO
DE LA JUSTICIA ADMINISTRATIVA**

**CAPÍTULO ÚNICO
DE LA PROCURACIÓN DE JUSTICIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO, DESARROLLO
URBANO Y DEL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo 203. La Dirección General de Inspección y Vigilancia será la dependencia encargada de la procuración de justicia en materia de ordenamiento, desarrollo urbano y espacio público. Tendrá a su cargo la obligación de vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, en el presente reglamento, y en las demás disposiciones legales aplicables, así como de individualizar, aplicar y ejecutar las sanciones administrativas correspondientes.

Artículo 204. En materia de procuración de justicia en materia de este Reglamento, la Dirección General de Inspección y Vigilancia tendrá, además, las siguientes atribuciones:

- I. Procurar y defender el espacio público, promoviendo su adecuada conservación, uso y protección conforme a la normativa aplicable;
- II. Vigilar y promover el ordenamiento y desarrollo urbano en el municipio, asegurando el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, planes de ordenamiento territorial y demás disposiciones normativas en la materia, con el fin de fomentar un crecimiento urbano sostenible, equilibrado y en beneficio de la comunidad;
- III. Programar, ordenar y realizar visitas de verificación para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y espacio público;
- IV. Verificar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de los centros de población del municipio, con el fin de garantizar la observancia de dichos programas y de la normatividad aplicable en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos;

- V. Vigilar la conservación y preservación de los bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Cultural y Deportivo del Municipio;
- VI. Salvaguardar los intereses de la población y brindar asesoría en asuntos relacionados con la protección del espacio público, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, promoviendo el uso adecuado y sostenible del suelo y los recursos en beneficio de la comunidad;
- VII. Ordenar y realizar visitas para el reconocimiento de hechos u omisiones planteados en denuncias recibidas o derivados de investigaciones de oficio, en relación con la protección del espacio público, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, con el fin de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable. Asimismo, determinar e imponer medidas de seguridad, calificar las actas y ejecutar las resoluciones dictadas. Para el cumplimiento de estas acciones, la Dirección General de Inspección y Vigilancia podrá requerir el apoyo de la fuerza pública o de otras autoridades competentes;
- VIII. Solicitar informes, estudios, dictámenes o peritajes a instituciones académicas, centros de investigación y dependencias de la administración pública para la tramitación de procedimientos administrativos;
- IX. Emitir las resoluciones derivadas de los procedimientos administrativos dentro de su ámbito de competencia;
- X. Determinar e imponer medidas correctivas y de seguridad, así como sanciones por infracciones administrativas, proveyendo lo necesario para su ejecución;
- XI. Requerir a las autoridades competentes de la Administración Pública Municipal la revocación o suspensión de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones, cuando sean impuestas como sanción;
- XII. Promover y procurar la conciliación de intereses entre particulares, así como entre particulares y autoridades, en asuntos de su competencia;
- XIII. Denunciar actos, hechos u omisiones que puedan constituir delitos en contra del espacio público, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- XIV. Remitir a las autoridades competentes las quejas presentadas por irregularidades cometidas por servidores y servidores públicos, ya sea por acción u omisión, en la aplicación de disposiciones en materia de desarrollo urbano y espacio público;
- XV. Sustanciar y resolver los recursos administrativos interpuestos por las personas interesadas;
- XVI. Iniciar, en el ámbito de sus atribuciones, las acciones legales correspondientes ante órganos jurisdiccionales y autoridades competentes, cuando tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que puedan constituir violaciones a las normas administrativas o penales;
- XVII. Programar, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar el funcionamiento y desempeño de las unidades administrativas a su cargo, estableciendo mecanismos de integración e interrelación que propicien el óptimo desarrollo de sus funciones;
- XVIII. Administrar, recopilar, sistematizar y, en su caso, publicar la información derivada del ejercicio de sus atribuciones;
- XIX. Coordinar y concertar la ejecución de instrumentos económicos y financieros que coadyuven al cumplimiento de los objetivos de la política de suelo, en el ámbito de su competencia;
- XX. Establecer los lineamientos administrativos y proponer políticas, programas y proyectos de carácter técnico, en el ámbito de su competencia;
- XXI. Proponer a la o el Presidente Municipal la suscripción de actos jurídicos, convenios, contratos y demás documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones;



- XXII. Aplicar las políticas y disposiciones emitidas en materia de transparencia y acceso a la información;
- XXIII. Implementar y ejecutar, en el ámbito de su competencia, criterios, sistemas y procedimientos de carácter técnico e investigativo, dirigidos a la detección de irregularidades y a la obtención de elementos probatorios sobre posibles infracciones a la normatividad aplicable;
- XXIV. Sustanciar y resolver los procedimientos administrativos relacionados con el ordenamiento, desarrollo urbano y espacio público, asegurando el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables. Para ello, deberá integrar los expedientes respectivos, garantizar el derecho de audiencia de las personas interesadas, recabar y valorar los elementos probatorios necesarios, y emitir las resoluciones o acuerdos que procedan conforme a la normatividad vigente;
- XXV. Ostentar, por conducto de su titular, la representación jurídica y legal del Ayuntamiento de Hermosillo exclusivamente en los asuntos relativos a la procuración de justicia en materia de ordenamiento, desarrollo urbano y espacio público, de conformidad con lo señalado en el artículo 203 de este reglamento, sin perjuicio de las facultades de representación que la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora otorga a la o el Síndico Municipal. En ejercicio de dicha representación, podrá intervenir en arbitrajes y reclamaciones jurídicas que puedan afectar los intereses del Ayuntamiento; formular y presentar denuncias o querrelas ante el Ministerio Público competente por hechos delictivos relacionados con dichas materias; otorgar el perdón legal en los casos que proceda; así como denunciar o querrellarse por hechos que puedan constituir delitos cometidos por servidoras y servidores públicos en el desempeño de sus funciones, allegándose los elementos probatorios necesarios y dando la intervención correspondiente al Órgano de Control y Evaluación Gubernamental;
- XXVI. Suscribir oficios, escritos y demás promociones exigidas por los trámites procesales de los juicios, incluyendo los de amparo y cualquier otra controversia; desahogar trámites y asistir a las audiencias y diligencias convocadas por órganos jurisdiccionales, pudiendo designar mediante oficio al personal a su cargo para auxiliarse en el ejercicio de sus facultades;
- XXVII. Expedir certificaciones de los documentos que obren en los archivos de la unidad administrativa a su cargo; y
- XXVIII. Realizar las demás atribuciones que le confieran las disposiciones legales o que le señale la o el Presidente Municipal.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Se autoriza la emisión del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, en los términos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO. La presente emisión entrará en vigor el 1º de enero de 2025, previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

ARTÍCULO TERCERO. Con la entrada en vigor del presente reglamento se abroga el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, aprobado en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Hermosillo celebrada el 21 de agosto del 2018, asentado en acta número 58 y publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el 3 de septiembre del 2018, bajo boletín número 19, sección III.

60

ARTÍCULO CUARTO. Los procedimientos, trámites y recursos que a la entrada en vigor de la presente modificación reglamentaria se encuentren sustanciándose ante la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, el Instituto Municipal de Ecología o la Dirección de Inspección y Vigilancia, según sea el caso, se continuarán desahogando según las facultades establecidas por este dictamen por la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la Dirección General de Inspección y Vigilancia, respectivamente, hasta su culminación.

ARTÍCULO QUINTO. El Órgano de Control y Evaluación Gubernamental deberá coordinar el proceso de entrega-recepción entre la Dirección General de Inspección y Vigilancia y la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto de los archivos, tanto físicos como digitales, relacionados con las licencias de funcionamiento expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente dictamen. Dicho proceso deberá garantizar que la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Inspección y Vigilancia cuenten con la información necesaria para ejercer sus nuevas atribuciones a la brevedad posible, una vez que este dictamen haya cobrado vigencia.

ARTÍCULO SEXTO. La Oficialía Mayor deberá, en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la aprobación del presente dictamen, coordinar, por conducto de la Dirección de Informática, la integración, transferencia y operación adecuada de los sistemas digitales correspondientes a la transición de los trámites y requisitos relacionados con las autorizaciones que, conforme al presente dictamen, puedan ser efectuados mediante medios digitales. Lo anterior, procurando la capacitación del personal involucrado y la difusión oportuna de los nuevos procedimientos entre las y los usuarios.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Para efectos de la presupuestación del ingreso y egreso de la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Inspección y Vigilancia, la Tesorería Municipal deberá incluir en los proyectos para el ejercicio 2025 de la Ley de Ingresos y Presupuesto de Egresos del Ayuntamiento de Hermosillo, los montos correspondientes para el efectivo cumplimiento de las atribuciones y facultades que mediante la presente modificación se le otorgan.

ARTÍCULO OCTAVO. La Tesorería Municipal y Oficialía Mayor, para el cumplimiento de las atribuciones que se les otorgan a la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Inspección y Vigilancia y que se desarrollaban por otras dependencias hasta antes de la entrada en vigor de la presente modificación, procurarán usar los mismos recursos humanos y materiales, y se seguirá manteniendo la austeridad que exige la coyuntura económica y la situación financiera de este Ayuntamiento.

ARTÍCULO NOVENO. En un término de 90 días hábiles el Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, deberá coordinar los trabajos para la emisión de los anteproyectos de los manuales de organización y procedimientos que habrá de autorizar en definitiva el Ayuntamiento.

Por tanto, con fundamento en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 136, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora; 61, fracciones I, inciso "B", II, inciso "K", 64, 65, fracción II, 89, fracción VII y 348 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; artículos 2, 3, fracción VIII y 9 de la Ley del

61



Boletín Oficial; 23, fracción XII, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Hermosillo, PROMULGO para su debido cumplimiento Acuerdo mediante el cual se Abroga el Reglamento de Desarrollo Urbano y del Espacio Público para el Municipio de Hermosillo, Sonora, y en su sustitución se Expide el Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, remitiéndolo para su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Dado en el Edificio del Palacio Municipal del Gobierno de Hermosillo, Sonora, el 19 de diciembre de 2024.

LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARÁN GUTIERREZ
Presidente Municipal



PRESIDENTE DEL
MUNICIPIO

LIC. EDUARDO ALEJO ACUÑA PADILLA
Secretario del Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE HERMOSILLO
ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

EL C. LIC. ANTONIO FRANCISCO ASTIAZARÁN GUTIERREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE HERMOSILLO, SONORA; A LOS HABITANTES DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA:

HAGO DE SU CONOCIMIENTO QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA DIECIOCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, ASENTADA EN ACTA NÚMERO OCHO, DENTRO DEL PUNTO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA, REFERENTE A DICTÁMENOS DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL, HA TENIDO A BIEN APROBAR EL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ABROGA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES Y SERVICIOS FUNERARIOS PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO Y EN SU SUSTITUCIÓN SE EXPIDE EL REGLAMENTO DEL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES Y SERVICIOS FUNERARIOS DE HERMOSILLO, EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

REGLAMENTO DEL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES Y SERVICIOS FUNERARIOS DE HERMOSILLO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento es de orden público e interés general y tiene por objeto regular la prestación del Servicio Público de Panteones y la vigilancia de los servicios funerarios dentro del territorio del Municipio de Hermosillo. Este servicio se encuentra fundamentado en el artículo 115, fracción III, inciso e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que los municipios tienen a su cargo, entre otros, los servicios públicos de panteones, dentro de sus respectivas jurisdicciones.

ARTÍCULO 2.- El establecimiento, funcionamiento, mantenimiento, administración, conservación, operación, supervisión y control de los panteones municipales, así como del servicio municipal de panteones, corresponden al Municipio, sin perjuicio de la intervención que, sobre la materia, compete a las autoridades de salud, conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

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

- I. **Ataúd:** La caja en que se coloca el cadáver para proceder a su inhumación o cremación;
- II. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Hermosillo;
- III. **Cementerio horizontal:** Aquel en donde los cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados se depositan bajo tierra;
- IV. **Cementerio o panteón:** El lugar destinado a la inhumación de cadáveres y restos humanos;
- V. **Cementerio vertical:** Aquel constituido por uno o más edificios con gavetas superpuestas o instalaciones para el depósito de cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados;
- VI. **Columbario:** La estructura constituida por un conjunto de nichos destinados al depósito de restos humanos áridos o cremados;
- VII. **Cremación:** El proceso de incineración de cadáveres, restos humanos o restos humanos áridos;