Con fecha 22 de Junio del presente año, el C. Dr. José Rosas Aispuro Torres, Gobernador del Estado de Durango**,** envió a esta H. Legislatura del Estado Iniciativa de Decreto que contiene **REFORMAS A DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE DURANGO;** misma que fue turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas integrada por los CC. Diputados: Karen Fernanda Pérez Herrera, Alicia Guadalupe Gamboa Martínez, José Luis Rocha Medina, Mario Alfonso Delgado Mendoza y Nancy Carolina Vázquez Luna; Presidenta, Secretarios y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

PRIMERO. La Comisión que dictaminó dio cuenta, que al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa descrita en el proemio del presente, encontró que la misma tiene como propósito reformar diversas disposiciones de la **LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE DURANGO,** a efecto de agilizar el procedimiento para la autorización de los fraccionamientos.

SEGUNDO. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[1], define la participación concurrente en esta materia de las autoridades federales; en sus artículos 7, 8 y 10 distribuyen las facultades que corresponden a las entidades federativas; y, en su artículo 11 se desglosan las atribuciones que corresponden a los Municipios.

Al respecto, la parte que interesa establece:

"Artículo 7. *Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen."*

[1] Disponible en: *http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGRA.pdf*

"Artículo 11.- *Corresponde a los municipios:*

XI. *Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios*."

Ahora bien como se deriva de lo anteriormente expuesto la materia de desarrollo urbano es concurrente ya que hay un reparto de competencias denominado "Facultades Concurrentes" entre la federación, las entidades federativas y los municipios, misma que tiene como base la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

A su vez, la fracción II del citado precepto constitucional precisa que los ayuntamientos deberán aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expidan las legislaturas de los Estados.

Luego entonces, esta facultad reglamentaria del Municipio, tiene como base la Constitución y las leyes en materia de desarrollo urbano que emita el poder Legislativo, pero que tienen como referente normativo jerárquico la legislación en la materia expedida por el Congreso del Estado.

En ese contexto la norma local en materia de desarrollo urbano dispone en su artículo primero:

"Artículo 1.- *Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:*

I. Establecer la concurrencia del Estado y de los ayuntamientos en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio estatal, respetando la competencia que en estas áreas le corresponda a la federación.

II. Fijar las normas y principios básicos a los cuales se sujetarán la autorización y ejecución de fraccionamiento1s, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de terreno y la constitución, modificación del régimen de propiedad en condominio, así como la administración de los bienes inmuebles sujetos al mismo."

De lo que se concluye que al definir las facultades concurrentes de las autoridades estatales y municipales, se enfatiza la necesidad de concretar acuerdos de coordinación para garantizar la congruencia y eficacia de las decisiones que se tomen y ejecuten.

TERCERO.- Conviene tener presente que en la construcción de la iniciativa, se llevaron a cabo diversas reuniones y entrevistas con constructores afiliados a la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda y Sector Privado Empresarial de Durango; el Colegio de Notarios Públicos de Durango; funcionarios de la Comisión Nacional del Agua, Comisión Federal de Electricidad, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Durango, la Administración Municipal de Durango a través de la Secretaría del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, las direcciones de Desarrollo Urbano, Protección Civil, Servicios Públicos, Medio Ambiente, Aguas del Municipio de Durango y la Subdirección de Propiedad Inmobiliaria; en las que aportaron opiniones y propuestas en la aplicación de los trámites, en sus respectivas áreas, mismo que fueron incorporados a la iniciativa que dio como resultado la reforma a la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, en particular la mejora en la precisión de los trámites ante el Ayuntamiento y los plazos para que las autoridades municipales den respuestas a las solicitudes de autorización de fraccionamientos.

CUARTO.- Esta reforma permitirá mejorar la prestación del servicio en los trámites de autorizaciones de fraccionamientos, así como reducir tiempo en los procedimientos de municipalización de los mismos; razón por la cual la administración pública municipal ofrecerá un servicio de calidad, procurando el beneficio colectivo, eliminando los procesos burocráticos y largas filas para gestionar dichos servicios, aunado a que habrá una mayor coordinación de cada una de las áreas que la integran.

QUINTO.- La dictaminadora estimó conveniente las reformas planteadas a la misma ya que definirá las atribuciones de las autoridades municipales en el ámbito de su competencia puesto que establecerá un marco normativo actual y acorde a las necesidades de los ciudadanos, lo cual, sin duda alguna, generará bienestar entre sus habitantes, así como, eficiencia en la prestación de servicios públicos; de ahí la importancia de tener un marco jurídico en materia de desarrollo urbano que atienda a las necesidades actuales de la población duranguense.

SEXTO.-Finalmente, es conveniente destacar los principales aspectos que plantea la presente reforma, y que son:

1.- Establecer los plazos de respuestas a las autoridades municipales en los trámites de autorización de fraccionamientos.

2.-Simplificar los trámites que prestan las dependencias y organismos de la Administración Pública Municipal.

3.- Dotar al Estado de un instrumento legal de vanguardia;

En base a lo anteriormente expuesto y considerado, la Comisión que dictaminó, estimó que la iniciativa, es procedente, con las adecuaciones realizadas a la misma, lo anterior, con fundamento en lo que dispone el artículo 189 último párrafo de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango, en virtud de considerar que las mismas, obedecen al mejoramiento de forma y fondo jurídicos.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXVIII Legislatura del Estado, expide el siguiente:

DECRETO No. 20

LA SEXAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adiciona al artículo 3 la fracción XXII bis y se reforman los artículos 11 fracción VII, 12 segundo párrafo, 84, 86 primer párrafo, 103, 139, la denominación del capítulo II del Título Quinto, 183, 184, 185 primer párrafo, 186, 187 primer y último párrafo, 229 primer párrafo, incisos a) y b), 230, 233 primer párrafo, 234, 235, 236, 237, 238, 239 primer párrafo, 243, 245 primer párrafo, 246 último párrafo, 247, 248, 249 y 250 primer párrafo, todos ellos de la Ley General de Desarrollo Urbano del Estado Durango para quedar como**:**

ARTÍCULO 3.-……

I. a XXII.-……

XXII bis.- Director responsable de obra: La persona física registrada y autorizada por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, para formular, supervisar y ejecutar proyectos previstos en esta Ley, en el Reglamento de Construcciones y demás normativa aplicable. Son responsables de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorgan la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional y se clasifican en términos del Reglamento de Construcciones del Municipio respectivo:

XXIII. a LXIII.-……

ARTÍCULO 11.- ……

I. a VI.-…...

VII.-Inspeccionar y supervisar las obras que se realicen en fraccionamientos y colonias, controlando a los fraccionadores, **director responsable de obra** o promovente para que cumplan con lo dispuesto en la legislación y los programas de Desarrollo Urbano;

VIII. a XV.-……

ARTÍCULO 12. ……

Para facilitar el otorgamiento de constancias, permisos, **dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo,** de edificaciones, construcciones, de fraccionamientos, y demás relacionadas al desarrollo e imagen urbana, los ayuntamientos deberán establecer una ventanilla única o habilitar el módulo a que se refieren **la Ley de Fomento Económico para el Estado de Durango**. El reglamento municipal que para el efecto se expida, normará su organización y funcionamiento.

ARTÍCULO 84. Para destinar un área, predio o, construcción a un uso determinado los propietarios o poseedores deberán de obtener **dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo** correspondiente; la presentación **del dictamen será necesaria para iniciar el** trámite de la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 86. Los objetivos **del dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo** son:

I. a IV.-……

ARTÍCULO 103. La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, en su ámbito de competencia, expedirá el dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo a la persona física o moral que lo solicite, sin que esto acredite la posesión o propiedad del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 139. Los derechos y demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y **dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo**, serán fijados de acuerdo a lo previsto en las leyes fiscales correspondientes.

CAPITULO II
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.

ARTÍCULO 183. La ejecución del proyecto definitivo de cualquier obra ya sea de urbanización o construcción, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un **director responsable de obra**, en virtud de la patente que el Ayuntamiento otorgue a: Arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros arquitectos, ingenieros constructores militares, y profesionales capacitados para tal efecto.

ARTÍCULO 184. El **director responsable de obra** designado para la ejecución de las obras de urbanización, fraccionamiento o construcción será sujeto de responsabilidad administrativa y penal, con relación a estas obras en caso de incurrir en actos u omisiones que contravengan la presente ley y demás ordenamientos de la materia.

ARTÍCULO 185. Son obligación del **director responsable de obra**:

I. a IV.- ……

ARTÍCULO 186. Para los efectos de la presente ley, la responsabilidad del **director responsable de obra** terminará a los cinco años contados a partir de la terminación de los trabajos.

ARTÍCULO 187. El Ayuntamiento respectivo determinará la suspensión o revocación de la patente del **director responsable de obra** en los siguientes casos:

I. a II.-……

En todo caso la autoridad municipal realizará la investigación, determinando la responsabilidad del **director responsable de obra**, imponiendo la sanción administrativa que establezca el presente ordenamiento, **el Reglamento de Construcciones del Municipio respectivo,** en atención a la gravedad a la falta cometida e independientemente de la responsabilidad penal a que pueda ser sujeto.

ARTÍCULO 229. Cuando el fraccionador, haya ejecutado el proyecto autorizado y cuente con los **dictámenes técnicos a los** que se refieren los artículos 247, 248 y 249 de la presente ley, el Ayuntamiento procederá a la municipalización del mismo, en un plazo que no excederá los **40** días **naturales** posteriores **a la solicitud.**

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, se podrán municipalizar:

a) Cuando se **haya** ejecutado la totalidad de las obras de urbanización y de las etapas de construcción; **y**

b) Cuando se haya terminado una etapa de construcción completa y las obras de urbanización correspondientes a esa etapa, estén concluidas y en condiciones de operación y previendo la interconexión a obras de cabeza de esa etapa y de las consecutivas hasta su conclusión.

ARTÍCULO 230. El **Municipio** respectivo recibirá el fraccionamiento mediante **resolutivo del Ayuntamiento.**

La entrega recepción tiene por objeto que los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un fraccionamiento, que cumpliendo con lo dispuesto en la presente ley y demás disposiciones jurídicas aplicables se asignen al Ayuntamiento para su cuidado y

mantenimiento debiendo encontrarse estos en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente permitiendo al Ayuntamiento en la esfera de su competencia prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los colonos ahí asentados.

La infraestructura se verificará en su funcionamiento, misma que será supervisada, recibida y operada por las direcciones y organismos municipales o sus equivalentes, como a continuación se describe:

a) Obras públicas: vialidades, banquetas y pavimentos;

b) Organismo Municipal Operador del Agua: Agua potable, drenaje sanitario y pluvial;

c) Servicios Públicos: Alumbrado público, áreas verdes y espacios públicos;

d) Seguridad Pública: Señalización vial;

e) Desarrollo Urbano: Nomenclatura; y

f) Administración y Finanzas: Porcentaje de área de donación de equipamiento.

La Dirección Municipal de Obras Públicas o su equivalente, será responsable cuando el Municipio no cuente con alguna de las direcciones referidas.

ARTÍCULO 233. La autorización de las solicitudes de fraccionamiento y la constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio, será facultad exclusiva del Ayuntamiento asentada en el **resolutivo respectivo**. Lo anterior conforme a lo dispuesto en la presente ley y a los criterios expedidos por las comisiones estatal y municipal de desarrollo urbano respectivas.

…….

ARTÍCULO 234.- La solicitud para la autorización de fraccionamiento, así como la constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse por escrito ante la **Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su**

equivalente, **para revisión de las direcciones que correspondan, y una vez aprobada se enviará al Ayuntamiento para que este emita el resolutivo** correspondiente, previa opinión de la Comisión Municipal respectiva.

ARTÍCULO 235. La solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I.- Dictamen de compatibilidad urbanística de uso de suelo;

II.-Dictamen de Protección Civil.

III.- Copia certificada de la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

IV.- Clave catastral actualizada;

V.- Dictamen de apeo y deslinde;

VI.- Plano de lotificación;

VII.- Plano de ligas con otros fraccionamientos;

VIII.- Plano topográfico;

IX.- Proyecto de desalojo pluvial y rasantes;

X.- Mecánica de suelos y proyecto de pavimentación;

XI.- Proyecto de circulaciones viales;

XII.- Factibilidad de servicios del sistema operador de agua en el Municipio respectivo;

XIII.- Proyecto de red de agua potable;

XIV.- Proyecto de red de alcantarillado;

XV.- Proyecto de arbolado, jardineras y áreas verdes;

XVI.- Proyecto de alumbrado público;

XVII.- Factibilidad de servicio electrificación de la Comisión Federal de Electricidad;

XVIII.- Dictamen de impacto ambiental;

XIX.- Proyecto de red subterránea de voz, datos y TV;

XX.- Plano etapa de Urbanización;

XXI.- Calendario de obra de urbanización;

XXII.- Presupuesto de obra de urbanización;

XXIII.- Certificado de libertad de gravamen;

XXIV.- Designación de director responsable de obra;

XXV.- Copia certificada del acta constitutiva de la empresa cuando sea persona moral;

XXVI.- Carta responsiva indicando el depósito de escombro que la obra genere; y

XXVII.- Propuesta de reglamento interno (solo régimen en condominio).

El expediente deberá presentarse en formato digital para la revisión y sólo hasta su aprobación se solicitará en formato físico. En caso de que falte alguno de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la autoridad notificará al interesado para que subsane la omisión.

Además de los requisitos enlistados, se podrán solicitar el dictamen de la Comisión Nacional del Agua, estudios hidrológicos, geológicos, geoeléctricos y de resistividad, entre otros, en caso de considerarse necesario a criterio de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 236. El Ayuntamiento enviará un tanto del expediente de solicitud de fraccionamiento o condominio a la Comisión Municipal respectiva, con objeto de que emita su opinión en un plazo máximo de quince días **hábiles.**

La Comisión Municipal respectiva, habiendo emitido su opinión, deberá remitirla al Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal, a efecto de que éste la incorpore al proyecto de **resolutivo** que se someterá para su consideración en sesión de Ayuntamiento.

ARTÍCULO 237. Toda resolución del Ayuntamiento en materia de fraccionamientos o condominios, para su validez deberá ser suscrita por el Presidente Municipal, el Secretario, el Síndico, la Comisión de Desarrollo Urbano Municipal y el Director **Municipal** de Desarrollo Urbano o sus equivalentes.

ARTÍCULO 238.- Cuando la solicitud de fraccionamiento o de condominio haya sido aprobada, el Ayuntamiento, previo el cumplimiento de los requisitos que señala la presente ley, mandará publicar por una sola vez el resolutivo correspondiente en el medio de difusión municipal disponible, o en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado **de Durango** y **enviará** una copia de la autorización y documentación del fraccionamiento o del condominio a la Dirección General de Catastro del Estado para su registro.

ARTÍCULO 239. Cuando la solicitud de fraccionamiento o condominio, haya sido **rechazada por el Ayuntamiento, este lo notificará al interesado expresando** los fundamentos y motivos.
……

ARTÍCULO 243. El **director responsable de obra y** supervisores designados para la ejecución de las obras de urbanización, serán responsables solidarios de todas las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras, de acuerdo con la presente ley; para tal efecto, **las direcciones que recibirán la infraestructura correspondiente de los fraccionamientos,** tendrán la obligación de comprobar el cumplimento respectivo, **de conformidad con el artículo 230 de esta ley.**

ARTÍCULO 245. Previo **al otorgamiento de la licencia de urbanización**, el fraccionador o promovente, deberá constituir garantía ante la Tesorería Municipal respectiva; dicha garantía podrá consistir a juicio del Ayuntamiento, en:

I. a II.-……

ARTÍCULO 246. …..

I a IV. ….

En todos los casos será responsable solidario el **director responsable de obra y los directores corresponsables de obra,** quienes son peritos en diversas ramas de la construcción.

ARTÍCULO 247. Para el otorgamiento de las licencias de urbanización para fraccionamientos o condominios, **el fraccionador deberá presentar la solicitud la cual se integrará al expediente del fraccionamiento junto con el resolutivo de autorización del Ayuntamiento,** una vez cumplido este requisito la Dirección **Municipal** de **Desarrollo Urbano o su equivalente**, otorgará la licencia de urbanización; **satisfecho lo anterior,** el fraccionador o propietario podrá solicitar la licencia de construcción.

Durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización o de construcción, las dependencias municipales procederán a su inspección y supervisión, en lo que les competa, de conformidad con lo dispuesto en la reglamentación municipal.

Conforme se vayan entregando las viviendas, la Dirección Municipal, otorgará la constancia de uso y habitabilidad, con el propósito de que los adquirientes tengan la seguridad de que la vivienda cuenta con las especificaciones de construcción y los servicios públicos.

Dentro de los **5 días** siguientes a la fecha **de terminación de obra de urbanización,** el fraccionador deberá **presentar** ante la Dirección **Municipal** de **Desarrollo Urbano** o su equivalente, **la solicitud de** municipalización del fraccionamiento, **acompañada de la fianza en garantía de vicios ocultos**. Dentro de los dos días siguientes a la recepción de la solicitud, la Dirección **mencionada solicitará los dictámenes técnicos a las direcciones correspondientes, las cuales** en un plazo no mayor de **diez** días realizarán la inspección final del fraccionamiento para verificar el cumplimiento de los requisitos urbanos señalados en el Título Séptimo de esta ley, levantándose **los dictámenes técnicos correspondientes, en los que** se determinará lo siguiente:

I. El estado físico de las obras de urbanización;

II. Las reposiciones y reparaciones a realizar, en caso de que existieran a efecto de que proceda la entrega-recepción definitiva; y

III. Las incidencias y reparaciones que se hubieran realizado durante el periodo de construcción.

Tratándose de fraccionamientos autorizados en etapas, se observará además de lo anterior, lo señalado en el artículo 229, incisos a) y b) de esta ley.

ARTÍCULO 248. Los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, **tendrán** por objetivo sancionar que el fraccionador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala la presente ley y ejecutado las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.

ARTÍCULO 249. La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, deberán entregar al Ayuntamiento **los dictámenes técnicos procedentes**, a más tardar tres días después de realizada la inspección para su aprobación final en la siguiente sesión del **Ayuntamiento,** y el resolutivo deberá de turnarse al día siguiente a la Dirección **Municipal** de **Desarrollo Urbano** o su equivalente.

En el caso de que **los dictámenes técnicos** no **aprueben** la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprenden de **dichos dictámenes**, para que posteriormente el Ayuntamiento **apruebe en sesión la municipalización.**

Tratándose de condominios, **los dictámenes técnicos** a que se refiere el párrafo anterior, en ningún caso implica la municipalización del mismo, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 250. Se procederá a la cancelación de la garantía otorgada, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos, una vez que se **lleve a cabo la municipalización y en el caso de los fraccionamientos en régimen de condominio,** hayan satisfecho los supuestos a los que se refieren los artículos 242 y 245 de la presente ley.

…..

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

SEGUNDO.-Los ayuntamientos de los municipios del Estado, deberán elaborar las reformas a sus respectivos Reglamentos de Construcción que deriven del presente Decreto, en un plazo que no excederá de tres meses contados a partir del inicio de su vigencia.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (20) veinte días del mes de Noviembre del año (2018) dos mil dieciocho.

DIP. JOSÉ ANTONIO OCHOA RODRÍGUEZ
PRESIDENTE.

DIP. GABRIELA HERNÁNDEZ LÓPEZ
SECRETARIO.

DIP. ELIA DEL CARMEN TOVAR VALERO
SECRETARIA.