



ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DENOMINADOS DESARROLLOS CAMPESTRES EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Programa, con carácter de disposición administrativa de observancia general, tiene por objeto regular los desarrollos campestres que operan sin contar con la autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora.

Artículo 2. Este Programa establece facultades, requisitos y procedimientos específicos para el cumplimiento de su objeto, por lo tanto, no se deroga ni se sustituye la normativa municipal vigente, pero sí tendrán preeminencia sobre aquella, cuando los interesados se sujeten voluntariamente a sus disposiciones y a su exacto cumplimiento.

Artículo 3. Para efectos del presente Programa, se entenderá por:

- I. Desarrollos campestres: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones ubicados fuera de las zonas de crecimiento de los centros de población, destinadas a actividades de esparcimiento, descanso, deporte, turismo o recreo;
- II. Desarrollos campestres que operan sin contar con la autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora: Desarrollo campestre conformados por áreas o predios fraccionados o subdivididos sin las autorizaciones correspondientes conforme a lo previsto por las leyes y normatividad en la materia del estado de Sonora y el municipio de Hermosillo;
- III. Expediente administrativo: Es el conjunto de documentos y elementos que sirven como base para que se emita resolución en relación con el “Procedimiento de Regularización”, pudiendo ser, entre otros, de carácter jurídico, fiscal, técnico o administrativo;
- IV. Procedimiento de regularización: El conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para la regularización de “Desarrollos campestres que operan sin contar con la autorización”;
- V. Programa: Programa temporal de regularización de desarrollos campestres que operan sin contar con la autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora; y
- VI. Propietario: La(s) persona(s) física(s) o moral(es) que tiene(n) la titularidad en calidad de propiedad privada de uno o varios polígonos donde se encuentra un “Desarrollo campestre que opera sin contar con la autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora”.

Artículo 4. En materia de procedimiento, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Sonora será supletoria del presente programa.



Artículo 5. Este programa aceptará solicitudes de inicio de procedimiento de regularización hasta el 31 de diciembre de 2023.

Artículo 6. El Programa tiene como finalidad constituirse como el mecanismo jurídico a través del cual todos aquellos adquirentes de lotes o terrenos dentro de desarrollos campestres sin autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, hagan factible la obtención de la propiedad de estos, una vez que el Propietario realice el Procedimiento de Regularización.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 7. El Programa estará a cargo de la Sindicatura Municipal, la que contará con las facultades que en él se establecen y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 8. La Sindicatura Municipal, para el objeto de este programa, ejercerá las siguientes atribuciones:

- I. Dirigir y vigilar técnica, jurídica y administrativamente el Programa;
- II. Formular y someter a consideración de las áreas correspondientes del Ayuntamiento, los requerimientos humanos y materiales necesarios para ejecutar el Programa;
- III. Proponer al Ayuntamiento, la celebración con las instancias Estatales y Federales, los convenios de colaboración y participación en beneficio de la población en general, respecto de los desarrollos campestres susceptibles de regularización;
- IV. Convocar a las áreas del Ayuntamiento que se requieran, para realizar las reuniones de trabajo extraordinarias necesarios para lograr el objeto del Programa;
- V. Proponer al Ayuntamiento, las acciones y procedimientos no previstos en el presente Acuerdo, que estime procedentes para el cumplimiento de su objeto;
- VI. Rendir al Ayuntamiento, en sus sesiones ordinarias, los informes acerca del desarrollo del Programa hasta su culminación;
- VII. Difundir, con apoyo de las autoridades involucradas, los beneficios del programa; y
- VIII. Las demás que le instruya el Ayuntamiento.

Artículo 9. La Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología, para el objeto de este Programa, ejercerá las siguientes atribuciones:

- I. Asesorar, conforme a sus facultades, a la Sindicatura Municipal en el objeto de este programa;
- II. Emitir, colegiadamente, el análisis y dictamen de viabilidad, al que se refiere la fracción IV del artículo 11;
- III. Emitir la aprobación del anteproyecto, al que se refiere la fracción V del artículo 11;

- IV. Emitir la licencia de uso de suelo, a la que se refiere la fracción VIII del artículo 11;
- V. Emitir la autorización de planos de regularización, a que hace referencia la fracción IX del artículo 11;
- VI. Emitir el oficio de autorización de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que hace referencia la fracción X del artículo 11; y
- VII. Las demás que le instruya el Presidente y el Ayuntamiento.

Artículo 10. El Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público, para el objeto de este Programa, ejercerá las siguientes atribuciones:

- I. Asesorar, conforme a sus facultades, a la Sindicatura Municipal en el objeto de este Programa;
- II. Emitir, colegiadamente, el análisis y dictamen de viabilidad, al que se refiere la fracción IV del artículo 11;
- III. Las demás que le instruya el Ayuntamiento.

CAPÍTULO TERCERO DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 11. El Procedimiento de regularización constará de las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio del Procedimiento de regularización ante la Sindicatura Municipal, mediante escrito que reúna los siguientes requisitos y anexos:
 - 1. Suscrito por el Propietario o, en su caso, por su apoderado legal, quien deberá acreditar fehacientemente poder para actos de dominio, en términos del Código Civil del Estado;
 - 2. Copia de identificación oficial vigente de quien suscribe;
 - 3. Señalar el domicilio convencional, dentro del casco urbano de la cabecera municipal de Hermosillo, para oír y recibir notificaciones, un correo electrónico y un número telefónico;
 - 4. Manifestación de intención y voluntad para sujetarse al Programa en sus términos, obligaciones, alcances y requisitos;
 - 5. Plano de localización del predio;
 - 6. Acreditar que el Propietario es titular de la o las claves catastrales del predio correspondiente al Desarrollo campestre que operan sin contar con la autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora;
 - 7. Escritura o título de propiedad;
 - 8. Certificado de libertad de gravamen;
 - 9. Plano preliminar de lotificación;
 - 10. Relación y copia de los contratos privados de compraventa celebrados, o cualquier otra figura que se le haya dado, celebrados con el Propietario con particulares adquirentes de lotes.
- II. Evaluación de la solicitud de inicio: En caso de que, a juicio de la Sindicatura Municipal, sea necesario que la documentación señalada en la etapa I del procedimiento deba ser complementada o aclarada, se prevendrá mediante



notificación de oficio al Propietario o a su apoderado legal, emplazándolo para que, en un término no mayor a 15 días naturales posteriores a su notificación, se solventen las observaciones efectuadas.

En caso de que no se solventen las observaciones notificadas dentro del plazo señalado, la Sindicatura Municipal emitirá el acuerdo por medio del cual se tiene por no presentada la solicitud y se le notificará al interesado haciendo devolución de la documentación que al efecto hubiera presentado adjunto a su solicitud, quien, dentro de la temporalidad de vigencia de este Programa, podrá volver a iniciarlo.

En los casos en que la solicitud de inicio sea ingresada cumpliendo con sus requisitos, ya sea de primera instancia o ya sea solventando las observaciones notificadas, habrá a lugar para que la Sindicatura Municipal emita el Acuerdo de Inicio de Procedimiento de regularización, lo que deberá emitir y notificar, dentro de los 15 días naturales siguientes en los que se satisficieron todos los requisitos, al interesado, señalando el número de expediente asignado para el Programa.

- III. Trámite de prefactibilidad de agua y alcantarillado, así como de factibilidad de energía eléctrica, las que deberá tramitarse ante los organismos operadores correspondientes y la Comisión Federal de Electricidad.
- IV. Trámite de Análisis y Dictamen de Viabilidad. Este trámite se solicitará ante el Instituto Municipal de Planeación Urbana y del Espacio Público y será suscrito de manera conjunta con la Sindicatura Municipal y la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano. Los requisitos para este trámite son los siguientes:
 1. Solicitud firmada por el Propietario o su apoderado legal, señalando el número de expediente asignado para el Programa.
 2. Carta de no adeudo municipal.
 3. Plano topográfico.
 4. Esquema de movilidad y acceso al predio a regularizar.
 5. Plano de lotificación y usos de suelo.
 6. Análisis respecto al Atlas de riesgo.
 7. Estudio hidrológico.
 8. Plano de ubicación de espacios públicos verdes y equipamientos.
 9. Prefactibilidad de agua y alcantarillado.
 10. Factibilidad de suministro de energía eléctrica.
 11. Archivos de la información, cuyos planos deberán entregarse georreferenciados con el estándar UTM WGS84 en formato digital CAD y KMZ en dispositivo de almacenamiento portátil (CD, DVD o memoria flash USB); y
 12. Comprobante de pago que realizará el Propietario cubriendo el importe para el Dictamen de Congruencia previsto por la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, vigente al momento de efectuar el trámite.

A partir de que se reúnan los requisitos de esta etapa, las autoridades firmantes de este trámite analizarán las constancias en el expediente, así como las condiciones del predio a regularizar y, de proceder conforme a la



normativa aplicable, emitirán y notificarán el Dictamen de viabilidad correspondiente, dentro de un término de 20 días naturales.

En caso de que, a partir del análisis, las autoridades firmantes, determinen la improcedencia del Dictamen de viabilidad, se emitirá y notificará acuerdo fundado y motivado con las causas de la negativa, dentro del mismo plazo señalado en el párrafo anterior, lo que dejará al predio impedido para volver a intentar sujetarse a este Programa.

V. Aprobación de anteproyecto, misma que deberá tramitarse ante la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología.

1. Carta solicitud firmada por el Propietario o su apoderado legal;
2. Dictamen de viabilidad;
3. Plano de localización;
4. Plano topográfico;
5. Plano de lotificación y tabla de usos de suelo;
6. Plano manzanero;
7. Plano de ejes de viabilidad; y
8. Comprobantes de pago que realizará el Propietario cubriendo el importe por la aprobación o modificación del anteproyecto de lotificación y uso de suelo establecidos para el Programa Temporal de Regularización de Desarrollos Campestres que operan sin contar con la Autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, establecidos por la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, vigente al momento de efectuar el trámite.

A partir de que se reúnan los requisitos de esta etapa, se analizarán las constancias en el expediente, así como las condiciones del predio a regularizar y, de proceder conforme a la normativa aplicable, emitirán y notificarán la Aprobación del Anteproyecto, dentro de un término de 20 días naturales.

En caso de que, a partir del análisis, se determine la improcedencia de la Aprobación del Anteproyecto, se emitirá y notificará acuerdo fundado y motivado con las causas de la negativa, dentro del mismo plazo señalado en el párrafo anterior, lo que dejará al predio impedido para volver a intentar sujetarse a este Programa.

VI. Dictamen del Consejo de Nomenclatura, en el cual se considere procedente la designación de la nomenclatura del Desarrollo Campestre y sus vialidades. Este trámite se sustanciará conforme al Reglamento de Designación de Nomenclatura para los Bienes de dominio Público del Municipio de Hermosillo, Sonora.

VII. Acuerdo de regularización, que emitirá el H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora.

Los interesados deberán presentar a la Sindicatura Municipal la siguiente documentación:

1. Solicitud de la emisión del acuerdo, referenciando el número del expediente y firmada por el Propietario o su apoderado legal;
2. Dictamen de viabilidad;
3. Oficio de aprobación de anteproyecto y plano de anteproyecto; y



4. Dictamen del Consejo de Nomenclatura, en el cual se considere procedente la designación del Desarrollo Campestre y los nombres de sus viabilidades.
Una vez reunidos los requisitos, la Sindicatura Municipal elaborará el dictamen considerando el contenido del artículo 20 de este programa y lo someterá como asunto de esta dependencia, en la siguiente Sesión de Ayuntamiento.
Posterior a la Sesión de Ayuntamiento, la Sindicatura Municipal solicitará a la Secretaría Municipal certificación por duplicado del acuerdo tomado, ya sea en sentido positivo o negativo y un tanto, lo agregará al expediente y otro lo notificará personalmente al interesado.
- VIII. Licencia de uso de suelo, la que se solicitará entre la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología.
Los requisitos para este trámite son los siguientes:
 1. Solicitud del trámite, referenciando el número del expediente y firmada por el Propietario o su apoderado legal;
 2. Certificación del Acuerdo de regularización del Ayuntamiento;
 3. Escritura o título de propiedad;
 4. Carta de no adeudo municipal; y
 5. Comprobantes de pago que realizará el Propietario cubriendo el importe por la expedición de la Licencia de uso de suelo y el importe por la Autorización de Desarrollo Campestre establecidos para el Programa Temporal de Regularización de Desarrollos Campestres que operan sin contar con la Autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, establecidos por la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, vigente al momento de efectuar el trámite.
- IX. Autorización de planos de regularización, la que se solicitará ante la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología.
Los requisitos para este trámite son los siguientes:
 1. Solicitud del trámite, referenciando el número del expediente y firmada por el Propietario o su apoderado legal;
 2. Certificado del Acuerdo de regularización del Ayuntamiento;
 3. Licencia de uso de suelo;
 4. Plano de localización;
 5. Plano topográfico;
 6. Plano de lotificación y uso de suelo;
 7. Plano manzanero;
 8. Plano de ejes de vialidad;
 9. Plano y autorización de proyecto de señalamiento vial, avalado por la Dirección de Vialidad y Semaforización;
 10. Plano y autorización de proyectos de rasantes, avalado por la Dirección General de Infraestructura;
 11. Claves catastrales de lotes resultantes;
 12. Plano de diseño de espacios públicos verdes y equipamientos;
 13. Archivos de la información, cuyos planos deberán entregarse georreferenciados con el estándar UTM WGS84 en formato digital CAD y



KMZ en dispositivo de almacenamiento portátil (CD, DVD o memoria flash USB);

14. Carta de no adeudo; y

15. Comprobante de pago que realizará el Propietario cubriendo el importe por la Licencia de Urbanización y supervisión de las obras de infraestructura y urbanización establecidos para el Programa Temporal de Regularización de Desarrollos Campestres que operan sin contar con la Autorización del H. Ayuntamiento de Hermosillo, establecidos por la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, vigente al momento de efectuar el trámite.

X. Constitución de régimen de propiedad en condominio, que se hará ante Notario Público, para lo cual deberá obtener el oficio de autorización correspondiente emitido por la Coordinación de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología. Los requisitos para este trámite son los siguientes:

1. Solicitud del trámite, referenciando el número del expediente y firmada por el Propietario o su apoderado legal;
2. Descripción del lote con superficie, medidas, colindancias y claves catastrales;
3. Descripción de las áreas privativas que resulten;
4. Descripción de las áreas comunes;
5. Tabla de indivisos que corresponda para cada área privativa;
6. Reglamento Interno, que deberá incluir lo estipulado en el artículo 13 de este Programa;
7. Carta de no adeudo; y
8. Comprobante de pago que realizará el Propietario cubriendo el importe previsto para la autorización de Régimen de Propiedad en Condominio por cada pareja condominal resultante conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, vigente al momento de efectuar el trámite.

Una vez protocolizado el oficio de autorización ante Notario Público, el interesado deberá publicarlo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

XI. Autorización de ventas de lotes.

Los requisitos para este trámite son los siguientes:

1. Solicitud del trámite, referenciando el número del expediente y firmada por el Propietario o su apoderado legal;
2. Copia de la escritura pública en la que conste la protocolización del oficio de autorización de la etapa inmediata anterior ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
3. Un tanto del ejemplar del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora en el que conste la publicación del documento indicado en el numeral que antecede; y
4. Contrato tipo de compraventa, que deberá incluir lo estipulado en el artículo 13 de este Programa.



El Propietario o su apoderado legal no podrán efectuar el traslado de dominio de los lotes dentro de los Desarrollos Campestres, en tanto no concluyan cada una de las etapas descritas en este artículo, lo que se deberá comprobar a satisfacción de Sindicatura Municipal, instancia que emitirá la Autorización para venta de lotes, en la cual se especificará que el Desarrollo Campestre tendrá el régimen de propiedad en condominio, liberando a la autoridad municipal de cualquier compromiso de ejecución, operación y mantenimiento de obras y prestación de servicios públicos. El Catastro Municipal sólo dará trámite a las manifestaciones de traslado de dominio de los lotes en Desarrollos campestres que presenten la Autorización para venta de lotes.

Artículo 12. El Propietario o su apoderado legal deberán considerar, a su gasto y costo, en dichos desarrollos las siguientes condiciones, como mínimo:

- I. Dotarlo con apertura de calles con las pendientes requeridas, que faciliten los escurrimientos pluviales;
- II. Nomenclatura y señalamientos de tránsito;
- III. Una sección mínima de vialidades de 12.0 m. y 24 metros las vialidades de acceso o colectoras;
- IV. Mantener una densidad baja, para lo cual al menor el 60% de los lotes vendibles deben ser mayores a los 400.00 metros cuadrados. El 40% de los lotes vendibles podrán ser menores a los 400.00 metros cuadrados, pero mayores a los 200.00 metros cuadrados.

Para efectos de este artículo se consideran lotes vendibles aquellos que no formen parte del conjunto de lotes a que se hace referencia en el numeral 10, de la fracción I del artículo 11.

Artículo 13. La construcción de obras de infraestructura podrán realizarse de manera progresiva, tales como la fuente de abastecimiento para el suministro de agua potable, red de drenaje, descargas domiciliarias, planta de tratamiento, red de distribución de energía eléctrica, acometidas domiciliarias, alumbrado público, guarniciones, banquetas y pavimento entre otras, siendo responsabilidad exclusiva del Propietario y de los adquirientes de los lotes, los cuales deberán establecerse bajo el régimen de propiedad en condominio, liberando a la autoridad municipal de cualquier compromiso o acción para dotar, ejecutar, operar o mantener dichas obras, así como de la prestación de servicios públicos.

Artículo 14. Para minimizar el impacto ambiental de las áreas o predios donde se ubiquen los Desarrollos campestres sujetos al Programa, se podrá autorizar, en sustitución de la pavimentación, realizar un mejoramiento a la superficie de rodamiento, que asegure ser transitable en toda época del año.

Artículo 15. Cuando los Desarrollos campestres no estén ubicados próximos a las obras de cabeza administradas por el Organismo operador Agua de Hermosillo, se implementará, a gasto y costa del Propietario y/o los adquirientes, un sistema de



tratamiento de aguas residuales o por excepción a criterio de ese Organismo derivado de circunstancias técnicas y de infraestructura de las obras de cabeza, sistema de biodigestores.

Artículo 16. Cuando los Desarrollos campestres no estén ubicados próximos a las obras de cabeza administradas por el Organismo operador Agua de Hermosillo, por excepción a criterio del Ayuntamiento derivado de circunstancias técnicas y de infraestructura de las obras de cabeza, se podrá implementar, a gasto y costa del Propietario y/o de los adquirientes, un sistema de suministro de agua.

Artículo 17. El Propietario o su apoderado legal deberán ceder, a favor del municipio, áreas destinadas para garantizar la superficie necesario de equipamiento urbano, espacios públicos 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 18. En el caso de que, conforme a la situación de los Desarrollos campestres o a las características físicas del predio, no sea posible ceder la superficie de terreno necesario para equipamiento urbano, el Propietario o su apoderado legal podrá permutarla por otra de valor igual de acuerdo a los requerimientos de la Sindicatura Municipal o hacer el pago del valor que resulte superior entre el comercial o catastral de la superficie a ceder, para destinarse, preferentemente, a la adquisición de fracciones de terreno para parques conformadores de unidades territoriales y equipamientos urbanos dentro de la misma unidad territorial.

Artículo 19. En las áreas de cesión, se deberá diferenciar claramente las áreas de vialidades, las de infraestructuras, las de equipamiento y espacios públicos verdes, 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.

CAPÍTULO CUARTO

DEL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO QUE AUTORIZA LA REGULARIZACIÓN Y SU EJECUCIÓN.

Artículo 20. El acuerdo del Ayuntamiento que declare procedente la regularización, contendrá cuando menos:

- I. Las autorizaciones que se consideren necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, el nombre del asentamiento, la nomenclatura de calles, y los lineamientos para obtener las autorizaciones y licencias, así como la autorización de venta de lotes, para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los adquirientes de lotes de los Desarrollos campestres sujetos a este programa:
- II. Autorización de la identidad de las áreas de donación; y

- III. El establecimiento de las obligaciones que deberán cumplir con el Propietario y los adquirientes en términos del artículo 13 de este Programa.

Artículo 21. Aprobado y expedido el Acuerdo de Procedencia que autorice la regularización, se procederá vigilar y supervisar por parte de las autoridades que el Propietario y los adquirientes de los lotes cumplan con las obligaciones que se deriven del Acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban.

Artículo 22. El Propietario deberá tramitar los permisos, licencias o autorizaciones que en materia ambiental se requieran, en los casos que corresponda, de conformidad a la normatividad aplicable.

CAPÍTULO QUINTO DE LO NO PREVISTO

Artículo 23. La interpretación del Programa le corresponde a la Sindicatura Municipal, que tendrá la facultad de emitir con posterioridad y a juicio de su titular, circulares aclaratorias mediante publicaciones en la Gaceta Municipal.

TRANSITORIOS

Artículo único. Este programa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y su vigencia concluirá hasta la culminación del último trámite de regularización solicitado dentro del plazo a que hace alusión el artículo 5.

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 30 DE JUNIO DEL 2023, ASENTADO EN ACTA NÚMERO 43; MISMO QUE FUE PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, NÚMERO 20, SECCIÓN I, TOMO CCXII, EL DÍA 07 DE SEPTIEMBRE DEL 2023.