

# **NORMAS TECNICAS PARA LA LOCALIZACION, DESLINDE Y FRACCIONAMIENTO DE LAS ZONAS DE URBANIZACIÓN DE EJIDOS Y COMUNIDADES, DE SU AMPLIACION Y DE SUS RESERVAS DE CRECIMIENTO.**

Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 1994.

**CARLOS ROJAS GUTIERREZ**, Secretario de Desarrollo Social, con fundamento en los artículos 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 88 y 107 de la Ley Agraria; 1, 6 al 9, 12, 18, 27, 28, 31 al 35, 37, 38, 39, 42 y 43 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 47, 49 y 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares; 1 y 4 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social, y

## **CONSIDERANDO**

Que el nuevo marco jurídico en materia agraria establece las bases para proteger la propiedad ejidal y comunal y aprovechar plenamente su potencial, así como para promover el libre desarrollo de sus comunidades, elevando su productividad y los niveles de bienestar de su población.

Que en los asentamientos humanos en ejidos y comunidades tienen lugar las relaciones familiares, sociales y culturales de sus respectivas poblaciones y se desarrollan sus tradiciones, usos y costumbres.

Que las áreas destinadas al asentamiento humano de ejidos y comunidades, se integran por la zona de urbanización y su fundo legal, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y la superficie reservada para el crecimiento.

Que la Ley General de Asentamientos Humanos establece que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a los usos, reservas y destinos que determinen las autoridades locales competentes en los planes o programas de desarrollo urbano, de acuerdo a la propia ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Que dicha Ley determina que para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva, debe ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia, requiriéndose la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Que la Ley Agraria señala que la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización ejidal, de su ampliación y de la reserva de crecimiento, deben ser aprobadas por la Asamblea ejidal o comunal, con la intervención que corresponda a las autoridades estatales y municipales, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables y la normatividad que emita la Secretaría de Desarrollo Social, por lo que he tenido a bien expedir las siguientes

## **NORMAS TECNICAS PARA LA LOCALIZACION, DESLINDE Y FRACCIONAMIENTO DE LAS ZONAS DE URBANIZACION DE EJIDOS Y COMUNIDADES, DE SU AMPLIACION Y DE SUS RESERVAS DE CRECIMIENTO**

**PRIMERA.-** Estas Normas Técnicas tienen por objeto regular la localización, deslinde y fraccionamiento de las zonas de urbanización de ejidos y comunidades, de su ampliación y de sus reservas de crecimiento.

**SEGUNDA.-** Para los efectos de estas Normas, se entenderá por:

- I. Ampliación: la incorporación de nuevas superficies a la zona de urbanización ejidal o comunal o a la reserva de crecimiento originalmente construida;
- II. Asamblea: el órgano supremo del ejido o de la comunidad, de conformidad con la Ley Agraria;
- III. Deslinde: la determinación de límites y colindancias de la zona de urbanización, de su ampliación y de su reserva de crecimiento;
- IV. Fraccionamiento: la división de la zona de urbanización, de su ampliación y de su reserva de crecimiento en manzanas o lotes, que requiera una o más vías de acceso;
- V. Localización: la determinación de áreas para la ubicación de la zona de urbanización ejidal, de su ampliación y de su reserva de crecimiento;
- VI. Reserva de crecimiento: el área prevista para el futuro desarrollo de la zona de urbanización, y
- VII. Zona de urbanización: el área del ejido o comunidad destinada a satisfacer las necesidades de vivienda, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

**TERCERA.-** La zona de urbanización podrá localizarse en:

- I. El área destinada para tal efecto en la resolución presidencial respectiva y, en su caso, las que de hecho o de derecho se hayan integrado;
- II. El área donde físicamente se ubiquen las viviendas, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del ejido o comunidad, o
- III. El área prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano o de centros de población.

**CUARTA.-** Las nuevas zonas de urbanización y las de reserva de crecimiento, serán localizadas y deslindadas en las áreas previstas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano o de centros de población, debiendo ubicarse preferentemente en terrenos que no estén dedicados a actividades productivas.

**QUINTA.-** Para aprobar la localización de la zona de urbanización de su ampliación y de sus reservas de crecimiento, la Asamblea deberá contar previamente con lo siguiente:

- I. Plano autorizado por el municipio o la entidad federativa correspondiente, que comprenderá:

- a). El deslinde de la zona de urbanización, de su ampliación o de su reserva de crecimiento, según corresponda;
  - b). Las curvas de nivel a cada metro que permitan determinar si la topografía es adecuada para la construcción y la introducción de servicios;
  - c). Los usos y destinos permitidos, prohibidos y condicionados, su compatibilidad y las normas aplicables a los usos y destinos condicionados;
  - d). Las densidades de población y de construcción permitidas;
  - e). Las dimensiones de los lotes;
  - f). El número de lotes, señalando en su caso, los asignados u ocupados;
  - g). Tratándose de reservas de crecimiento, las etapas en que serán ocupados los lotes, de acuerdo al crecimiento poblacional previsto;
  - h). Los demás aspectos que de acuerdo con la legislación local respectiva sean aplicables, y
- II. La autorización de impacto ambiental emitida por el municipio o la entidad federativa correspondiente, o por la Secretaría de Desarrollo Social, en el caso de que el ejido o comunidad esté ubicado en un área natural protegida competencia de la Federación.

**SEXTA.-** La reserva de crecimiento deberá ser suficiente para satisfacer las necesidades de vivienda, vialidades, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del ejido o comunidad, para un periodo mínimo de 5 años y máximo de 10 años.

La ocupación total o parcial de la reserva de crecimiento deberá ser autorizada por el municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad respectivo.

**SEPTIMA.-** La superficie y ubicación de los lotes de la zona de urbanización, de su ampliación y de su reserva de crecimiento, así como la distribución de vialidades y de servicios públicos, deberán cumplir con las características y especificaciones establecidas en las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano, fraccionamientos y construcciones.

**OCTAVA.-** El fraccionamiento, fusión, subdivisión, retificación o cambio de uso del suelo en la zona de urbanización, en su ampliación y en su reserva de crecimiento, deberán ser autorizados por las dependencias estatales o municipales competentes, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales y con las especificaciones previstas en el plano a que se refiere la norma Quinta.

**NOVENA.**- Las presentes Normas Técnicas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

México, Distrito Federal a los tres días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.- El Secretario de Desarrollo Social, Carlos Rojas Gutiérrez.- Rúbrica.

