

LA GACETA

M U N I C I P A L

ÓRGANO DE COMUNICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO

08 AGOSTO 2025 // AÑO 4 // NÚMERO 43 // GACETA@HERMOSILLO.GOB.MX

DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA DE OBSERVANCIA GENERAL MEDIANTE LA CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS Y DE EDIFICACIONES EN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

PALACIO MUNICIPAL
Bldv. Hidalgo y Comonfort, Col. Centro, Hermosillo, Sonora.
Tel. (662) 289-3051 y 289-3053



EL SUSCRITO, LIC. CARLOS ESPINOSA GUERRERO, DIRECTOR JURÍDICO, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 59, 89, FRACCIÓN VI, DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, Y 23, FRACCIÓN X, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DIRECTA DEL H. AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, EN RELACIÓN CON EL ACUERDO POR EL CUAL EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DELEGA FACULTADES Y/O ATRIBUCIONES AL DIRECTOR JURÍDICO, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, BAJO NO. 39, SECCIÓN II, DE FECHA JUEVES 11 DE NOVIEMBRE DEL 2021;

CERTIFICO: QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL 14 DE JULIO DE 2025, (ACTA No. 16), SE TOMÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:

"[...]"

6. DICTÁMENES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL.

En cumplimiento del **SEXTO** punto del Orden del Día, el Secretario del Ayuntamiento, LIC. EDUARDO ALEJO ACUÑA PADILLA, por instrucción del Presidente Municipal otorgó el uso de la voz a la Regidora ANA PAULA VILLALVAZO CARRILLO, Presidenta de la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, quien previa presentación de los Dictámenes enlistados en el orden del día, solicitó al Cuerpo Colegiado lo siguiente:

[...]

Acto seguido, en uso de la voz la regidora ANA PAULA VILLALVAZO CARRILLO dio lectura a los puntos de acuerdo del dictamen identificado en el inciso "e", mismo que a la letra se transcribe:

"DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL, RELATIVO A LA DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA DE OBSERVANCIA GENERAL MEDIANTE LA CUAL, SE ESTABLECE EL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS Y DE EDIFICACIONES EN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

ANTECEDENTES

En la Sala de Regidores del Honorable Ayuntamiento de Hermosillo, se recibió oficio dirigido a la Regidora Presidenta de la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, mediante el cual, el Titular de la Coordinación General

COTEJADO

Jurídica del Ayuntamiento de Hermosillo, turna documentación relativa a la Disposición Administrativa de Observancia General mediante la cual, se establece el Programa Municipal de Regularización de Desarrollos Inmobiliarios No Entregados y de Edificaciones en Bienes del Dominio Público en el Municipio de Hermosillo, Sonora, con la finalidad de que se lleve a cabo el análisis y dictaminación correspondiente, para su posterior presentación en Sesión del Ayuntamiento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el municipio de Hermosillo persisten numerosos desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos que, a pesar de estar habitados y contar con infraestructura de urbanización parcial o totalmente ejecutada, no han sido formalmente entregados al Ayuntamiento ni a los organismos públicos responsables. Esta omisión impide su incorporación jurídica al patrimonio municipal y obstaculiza la prestación adecuada de servicios públicos, el mantenimiento urbano y la actualización catastral, generando rezagos estructurales y jurídicos que afectan la planeación urbana, la hacienda municipal y los derechos colectivos sobre el entorno construido.

De forma paralela, se ha identificado la existencia de edificaciones, instalaciones y construcciones ejecutadas sin licencia en áreas destinadas a uso común o sobre bienes de dominio público municipal. Estas edificaciones —como casas club, salones de eventos, gimnasios, albercas o casetas— carecen en muchos casos de licencia de construcción, título de asignación, inscripción catastral regular o respaldo jurídico que acredite su legalidad o destino público. Tal situación impide su reconocimiento oficial, gestión administrativa o vinculación legítima con las asociaciones vecinales, y en algunos casos facilita prácticas indebidas de apropiación individual o privatización de facto del patrimonio común.

El presente ordenamiento se justifica en la necesidad de atender y regular estas situaciones mediante un procedimiento técnico-jurídico específico, estructurado conforme a los principios de legalidad, transparencia, certeza, interés público y respeto al patrimonio municipal. Su objeto es establecer un Programa Municipal de Regularización que permita documentar, evaluar, sancionar, corregir y, en su caso, regularizar las situaciones descritas, distinguiendo dos supuestos normativos:

- I. La regularización de desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos que no han sido formalmente entregados al Ayuntamiento de Hermosillo y no se encuentran incorporados al patrimonio municipal, a pesar de tener obras de urbanización ejecutadas y estar habitados;
- II. La regularización de edificaciones existentes sobre bienes de dominio público municipal, en los casos en que dichas obras sean técnica y jurídicamente solventables, sin que ello implique transmisión de dominio ni obligación de mantenimiento, operación o responsabilidad por parte del Ayuntamiento.

El procedimiento se estructura en etapas secuenciales que incluyen la integración de un padrón técnico-jurídico, la evaluación de gabinete, la notificación al responsable, la verificación documental, la inspección en campo, el levantamiento

de actas circunstanciadas y la resolución de cumplimiento o incumplimiento. En este último caso, se prevé la imposición de sanciones administrativas, la ejecución subsidiaria de obras o gestiones a costa del infractor, la incorporación unilateral al patrimonio municipal, la reversión de donaciones cuando el uso del suelo resulte incompatible con el ordenamiento urbano vigente, y la asignación del uso mediante concesión administrativa a asociaciones vecinales legalmente constituidas.

La disposición establece con claridad que la regularización del uso de edificaciones ubicadas en bienes municipales sólo podrá efectuarse a favor de personas morales sin fines de lucro, con personalidad jurídica formal y objeto social compatible. Esta condición es indispensable para asegurar la gestión colectiva de los espacios comunes, evitar apropiaciones individuales y preservar el interés público sobre el patrimonio municipal.

Asimismo, el programa contempla la creación y publicación en la Gaceta Municipal de un padrón técnico-jurídico que sirva de base para la operación de este mecanismo, y establece como autoridades competentes a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia, así como a la Sindicatura Municipal, la Dirección de Catastro y la Tesorería Municipal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

El sustento constitucional y legal de esta disposición se encuentra en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 7, 11, 52 y 53 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en los artículos 68 a 79 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y en los artículos 3, 6, 41, 42, 44, 61 y demás relativos del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo.

Esta disposición representa una medida normativa de carácter temporal, pero de amplio alcance, cuyo propósito es corregir rezagos administrativos, técnicos y jurídicos en materia de regularización urbana, consolidar el patrimonio público del municipio y garantizar entornos urbanos funcionales, seguros y dignos para la ciudadanía de Hermosillo.

Por lo anterior, y con fundamento en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias referidas, se expide la siguiente:

DISPOSICIÓN ADMINISTRATIVA DE OBSERVANCIA GENERAL MEDIANTE LA CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS Y DE EDIFICACIONES EN BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, SONORA.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Programa. La presente Disposición Administrativa de Observancia General tiene por objeto establecer el Programa Municipal de Regularización de:

- I. Los desarrollos inmobiliarios con ocupación consolidada cuyas obras de urbanización no hayan sido formalmente entregadas al Ayuntamiento, al Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH) o a la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático,

COTEJADO

- impidiendo su incorporación jurídica al patrimonio municipal y la prestación regular de servicios públicos;
- II. Las edificaciones, instalaciones o construcciones ejecutadas sin licencia sobre bienes del dominio público municipal, incluyendo áreas verdes, de equipamiento urbano o espacios derivados de cesiones obligatorias, tales como casas club, salones, casetas o similares, que no hayan sido legalmente autorizadas, cedidas, asignadas o regularizadas; y
 - III. Los espacios comunes, áreas de donación, áreas verdes, vialidades y predios destinados a equipamiento urbano que, por omisión o irregularidad, no hayan sido incorporados formalmente al patrimonio municipal o asignados jurídicamente a asociaciones vecinales legalmente constituidas.

El programa tiene como finalidad garantizar la incorporación jurídica, técnica y operativa de dichas obras, construcciones y espacios, permitiendo su legalización, incorporación catastral, conservación, administración colectiva y adecuada operación en términos de la normatividad vigente.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación Territorial. El presente Programa será aplicable exclusivamente dentro del territorio del Municipio de Hermosillo, Sonora, y su implementación corresponderá a las dependencias y entidades municipales competentes conforme a sus atribuciones legales.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de esta Disposición, se entenderá por:

- I. Ocupación consolidada: Aquella situación en la que un desarrollo inmobiliario presenta:
 - a) Un número significativo de viviendas habitadas de forma permanente;
 - b) Actividad cotidiana por parte de sus residentes;
 - c) Prestación mínima, formal o informal, de servicios públicos;
 - d) Uso efectivo del suelo habitacional; y
 - e) Configuración urbana reconocible aun sin la entrega formal de obras de urbanización ni documentación completa ante las autoridades municipales competentes.

CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS NO ENTREGADOS

Artículo 4. Atribuciones de la Dirección General de Inspección y Vigilancia. La Dirección General de Inspección y Vigilancia será la autoridad competente para llevar a cabo las actividades de verificación, notificación, inspección y levantamiento de actas circunstanciadas en el marco del presente programa, conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo.

Para tales efectos, la Dirección General de Inspección y Vigilancia ejercerá las siguientes atribuciones:

- I. Notificar los actos administrativos y requerimientos previstos en el presente ordenamiento;
- II. Coordinar y ejecutar las visitas de inspección en campo, así como levantar las actas circunstanciadas correspondientes, con la participación de las dependencias técnicas y jurídicas competentes;
- III. Emitir los informes de verificación necesarios para la continuidad del procedimiento, así como remitirlos a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a la Sindicatura Municipal y a las demás autoridades involucradas;
- IV. Vigilar el cumplimiento de las condiciones establecidas en los títulos de concesión que se deriven del presente programa, conforme a lo dispuesto en los artículos 214 al 219 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora; y
- V. Las demás que resulten aplicables conforme a la normatividad vigente.

Las facultades aquí previstas se ejercerán en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y con las demás dependencias y entidades señaladas en este ordenamiento, según sus respectivas competencias técnicas y jurídicas.

Artículo 5. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en coordinación con la Dirección General de Inspección y Vigilancia, así como con la Dirección de Catastro, la Sindicatura Municipal, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil y demás instancias competentes, elaborará y mantendrá actualizado un padrón técnico-jurídico de los desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos que:

- I. No hayan sido formalmente entregados al Ayuntamiento de Hermosillo ni incorporados a su patrimonio, aun cuando cuenten con obras de urbanización materialmente ejecutadas;
- II. Presenten omisiones en la documentación técnica, legal o catastral necesaria para su regularización e incorporación;
- III. Incluyan áreas de cesión obligatoria que carezcan de incorporación catastral, inscripción registral o acta de entrega-recepción formal; o
- IV. Contengan edificaciones o instalaciones construidas sin licencia municipal sobre espacios públicos o bienes de dominio público municipal.

El padrón deberá contener, para cada caso, la situación física, legal, documental y catastral de las obras de urbanización, áreas comunes y edificaciones, así como la identificación de los sujetos obligados o responsables jurídicos.

Dicho padrón será instrumento oficial de referencia obligatoria para el inicio y seguimiento de los procedimientos de regularización previstos en este programa, y deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Hermosillo para efectos de publicidad, transparencia y consulta pública.

Artículo 6. Evaluación técnica y jurídica. Con base en la información contenida en el padrón técnico-jurídico, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano realizará una evaluación técnica y jurídica de gabinete, con fundamento en los antecedentes existentes y con el auxilio, cuando sea necesario, de la Dirección General de Inspección y Vigilancia, la Dirección de Catastro, la Sindicatura Municipal, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático y demás instancias competentes.

La evaluación tendrá como objeto:

- I. Determinar la viabilidad de incorporación formal o subsidiaria de cada desarrollo, conforme al estado físico de sus obras de urbanización, la ocupación habitacional existente y la documentación disponible;
- II. Identificar la urgencia operativa o jurídica de su atención, clasificando los casos según su nivel de riesgo, impacto comunitario o complejidad de regularización;
- III. Establecer, cuando proceda, el inicio del procedimiento individual de regularización mediante notificación formal, conforme al artículo siguiente;
- IV. Documentar los elementos técnicos, legales y patrimoniales que justifiquen el inicio del procedimiento y que serán objeto de verificación durante la visita en campo, misma que será ejecutada por la Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- V. Verificar la existencia de la fianza o garantía financiera que debió exhibirse para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, o bien, documentar su omisión a fin de requerir su presentación como condición previa a la regularización.

Esta etapa tendrá carácter técnico-administrativo y será requisito previo para la notificación formal e intervención en campo.

Artículo 7. Notificación y requerimientos. Concluida la evaluación técnica y jurídica, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano turnará el expediente respectivo a la Dirección General de Inspección y Vigilancia, para que esta última lleve a cabo la notificación formal a los

desarrolladores, promoventes, poseionarios o titulares catastrales identificados, conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

La notificación contendrá, al menos, lo siguiente:

- I. La descripción de las irregularidades detectadas con base en el diagnóstico previo, sin perjuicio de los hallazgos adicionales que puedan identificarse durante la visita técnica en campo;
- II. Los requerimientos específicos que deberán ser atendidos por el particular, incluyendo, según el caso:
 - a) La entrega formal de las obras de urbanización;
 - b) La regularización de edificaciones;
 - c) La exhibición de la fianza o garantía de cumplimiento correspondiente, en caso de que no haya sido presentada originalmente, conforme a lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora; y
 - d) Y/o la entrega de documentación técnica, planos, licencias, constancias catastrales, fianzas u otros elementos omitidos;
- III. En caso de ser necesaria, a consideración de las autoridades municipales competentes, la fecha y hora programadas para la visita técnica en campo, indicando que el particular podrá acudir o designar representante para formular observaciones y acordar plazos;
- IV. Los plazos otorgados para cumplir cada uno de los requerimientos, con indicación expresa de la posibilidad de prórroga por causa justificada, a juicio de la Dirección General de Inspección y Vigilancia; y
- V. El apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, se podrán imponer sanciones administrativas conforme a los artículos 160 al 172 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora y particularmente el artículo 179 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, en sus siguientes disposiciones:

Fracción II. No contar con las autorizaciones, permisos y licencias aplicables.

Fracción III. No cumplir con las obligaciones establecidas en las licencias de urbanización o autorizaciones de desarrollo.

Fracción VII. No otorgar la fianza para garantizar la buena calidad de las obras entregadas.

Fracción XIII. Usar o aprovechar bienes del dominio público sin la autorización correspondiente.

Fracción XIV. Utilizar predios de destino público en contravención de los programas urbanos.

Fracción XV. Realizar incorporación urbana sin autorización.

Fracción XVII. Ejercer derechos derivados de permisos o licencias vencidos.

Fracción XVIII. Incumplir con las condiciones señaladas en licencias, permisos o concesiones.

Fracción XXI. Incumplir con las resoluciones administrativas en los plazos señalados.

Fracción XXII. Impedir la verificación por parte del personal autorizado.

Fracción XXVII. Edificar u ocupar el espacio público sin autorización.

Fracción XXXII. Incumplir con las demás disposiciones del reglamento.

Artículo 8. Presentación de cumplimiento inicial. Dentro del plazo otorgado en la notificación prevista en el artículo anterior, el interesado podrá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la documentación, evidencias o elementos requeridos, incluyendo, en su caso:

- I. Documentación técnica, legal, catastral o registral omitida;
- II. Fianza o garantía de cumplimiento, cuando haya sido requerida;
- III. Propuestas de regularización de edificaciones o entrega de obras de urbanización; y
- IV. Cualquier otro elemento solicitado conforme al diagnóstico previo.

Recibida la documentación, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano procederá a su análisis. Si se estima que el cumplimiento ha sido total o sustancial, podrá emitirse resolución fundada que concluya el procedimiento sin necesidad de visita en campo, o bien, podrá ajustarse el alcance de la verificación programada.

En caso de que el interesado no presente la documentación requerida o lo haga de forma parcial o insuficiente, continuará el procedimiento conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 9. Visita técnica y acta circunstanciada. Cuando no se haya acreditado el cumplimiento inicial o se requiera verificación física, la Dirección General de Inspección y Vigilancia, como autoridad competente en materia de inspección urbanística, realizará la visita técnica en campo, ya sea respecto de:

- a) El desarrollo inmobiliario para verificar las obras de urbanización;
- b) Las edificaciones ubicadas en áreas verdes, de cesión obligatoria o bienes de dominio público municipal; o
- c) Ambos elementos conjuntamente.

La visita se realizará por la Dirección General de Inspección y Vigilancia, con base en la información técnica y jurídica proporcionada por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y podrá contar con el acompañamiento del Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil y demás instancias competentes, según la naturaleza del caso. En todo caso, las actas de visita deberán hacer constar la participación, identificación y firma de las autoridades que participen y serán vinculantes, para todos los efectos jurídicos, para con estas instancias, sin embargo, el procedimiento administrativo que de a lugar, deberá ser integrado y sustanciado por la Dirección General de Inspección y Vigilancia.

En los casos que involucren bienes de dominio público, también participarán la Sindicatura Municipal y la Dirección de Catastro para verificar su situación patrimonial y registral.

AGUAH y la Agencia de Energía participarán en la validación técnica y, en su caso, emitirán dictámenes sobre la factibilidad de adopción de servicios públicos.

La visita podrá realizarse con o sin la presencia del particular. En caso de inasistencia, el acta circunstanciada de visita será levantada con plena validez legal.

El acta deberá contener, además de los requisitos de ley:

- I. Las condiciones físicas, técnicas y jurídicas observadas;
- II. Las irregularidades detectadas, incluyendo las que deriven de dictámenes o inspecciones complementarias; y
- III. Las acciones necesarias para la regularización, con el plazo para su cumplimiento, **el cual podrá ser prorrogado por una sola ocasión, por causa justificada, mediante resolución fundada y motivada emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a solicitud del interesado.**

Artículo 10. Verificación de cumplimiento y acta complementaria. Una vez transcurrido el plazo otorgado en el acta circunstanciada, la Dirección General de Inspección y Vigilancia podrá realizar una visita de verificación final, con el objeto exclusivo de constatar el cumplimiento o incumplimiento de las acciones requeridas en la etapa anterior.

La visita se realizará con base en la información suministrada por las áreas técnicas competentes y en coordinación con las dependencias y entidades referidas en el artículo anterior. Su objetivo será recabar los elementos técnicos que permitan valorar:

COTEJADO

- Si existen condiciones materiales que ameriten levantar el acta de entrega-recepción de las obras de urbanización;
- Si se han subsanado las condiciones para emitir dictamen de regularización de edificaciones en espacios públicos; o
- Ambos aspectos.

Del resultado de la visita se levantará un acta complementaria que hará constar:

- El estado actualizado de las obras de urbanización o edificaciones inspeccionadas;
- Las acciones correctivas ejecutadas y su suficiencia técnica y jurídica;
- Las irregularidades que subsistan y su impacto en la viabilidad del procedimiento;
- Los elementos técnicos recabados para que la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano emita, en su caso, la resolución fundada que determine la procedencia o improcedencia de la entrega-recepción o de la regularización correspondiente; y
- En su caso, las medidas correctivas, sancionatorias o de ejecución subsidiaria que procedan.

Artículo 11. Acta de entrega-recepción de obras de urbanización. Verificado el cumplimiento sustancial de las acciones requeridas conforme al procedimiento de regularización, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, como autoridad competente conforme al artículo 88 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, procederá a levantar el acta formal de entrega-recepción de las obras de urbanización, en coordinación con las instancias técnicas que estime necesarias para tales efectos.

Dicha acta tendrá por finalidad incorporar dichas obras al patrimonio municipal y podrá ser efectuada de manera total o parcial, por etapas o secciones, conforme a lo establecido en el convenio de fraccionamiento o en la autorización de desarrollo inmobiliario correspondiente, y en función del cumplimiento progresivo de los requisitos técnicos, legales y administrativos.

La participación de otras dependencias o entidades, como los casos del Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH), la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático u otros, será facultativa y técnica, con fines de dictamen o concertación para la prestación de servicios públicos, cuando así lo determine la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. Esta coordinación no requerirá de formalismo adicional alguno, pero siempre habrá de motivarse y fundarse en el acta respectiva, incluyendo las facultades que deriven de este instrumento.

En los casos en que el procedimiento se refiera exclusivamente a la regularización de edificaciones existentes sobre áreas verdes, predios de cesión obligatoria o bienes del dominio público, el acta respectiva tendrá por objeto dejar constancia del estatus jurídico regularizado del inmueble, sin implicar necesariamente su incorporación al patrimonio municipal, salvo resolución expresa en contrario emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

No se otorgarán nuevas licencias o autorizaciones de urbanización a desarrolladores, promoventes o titulares que mantengan licencias vencidas sin haber realizado la entregada-recepción las obras de infraestructura y urbanización correspondientes, conforme al artículo 88 del Reglamento citado. Para evitar indeterminación normativa, esta restricción aplicará únicamente respecto de licencias vencidas, sin incluir obras inconclusas en general, salvo que así lo determine expresamente el ordenamiento jurídico aplicable.

Artículo 12. Reglas generales para la ejecución subsidiaria. La ejecución subsidiaria es el mecanismo mediante el cual el Ayuntamiento de Hermosillo, por conducto de las dependencias y entidades municipales competentes, podrá realizar directamente, a costa del obligado, las acciones necesarias para subsanar irregularidades en desarrollos inmobiliarios o edificaciones en bienes de dominio público, cuando se haya verificado el incumplimiento injustificado de los requerimientos establecidos en el procedimiento de regularización.

Para que proceda la ejecución subsidiaria, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Que exista un acta circunstanciada debidamente notificada en la que consten las irregularidades detectadas y los requerimientos de corrección, así como el plazo otorgado para su cumplimiento;
- Que dicho plazo haya transcurrido sin que el particular haya subsanado las irregularidades, total o parcialmente, sin causa justificada a juicio de la autoridad competente;
- Que se haya emitido dictamen técnico que justifique la necesidad y proporcionalidad de la ejecución subsidiaria, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano o, en su caso, por la dependencia técnica competente;
- Que se emita resolución administrativa fundada y motivada que autorice expresamente la ejecución subsidiaria, la cual deberá notificarse al interesado conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

La ejecución subsidiaria no exime al responsable del cumplimiento de sus obligaciones ni lo libera de las sanciones administrativas, civiles o penales que procedan. El costo de las acciones ejecutadas por el Municipio se determinará conforme a lo previsto en el artículo siguiente y se hará exigible como crédito fiscal.

La ejecución material de las acciones que correspondan podrá ser realizada directamente por las dependencias técnicas responsables, incluyendo la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil o el Consejo Municipal de Concertación para la Obra Pública, según la naturaleza de las obras o medidas a ejecutar

Artículo 13. Sanciones y ejecución subsidiaria. En caso de que el desarrollador, promovente, poseionario o titular catastral no haya subsanado las irregularidades dentro del plazo establecido en la notificación o en el acta circunstanciada correspondiente, y una vez verificado el incumplimiento por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, podrán aplicarse las siguientes medidas:

- Imposición de sanciones administrativas conforme a lo dispuesto en los artículos 160 al 172 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, así como en el artículo 179 del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, atendiendo a la normatividad vigente al momento de la autorización del fraccionamiento o desarrollo correspondiente;
- Dar vista al Órgano de Control y Evaluación Gubernamental del Municipio cuando existan elementos que hagan presumir incumplimiento doloso o negligente por parte de los responsables, a fin de que se determine la procedencia de procedimientos de responsabilidad administrativa o demás acciones legales conforme a derecho;
- Ejecución subsidiaria, a costa del obligado, de las obras, gestiones o actos necesarios para cumplir con los fines del presente programa, incluyendo trabajos técnicos, documentales, registrales o de infraestructura. Para tales efectos:
 - Las obras, acciones o gestiones necesarias para cumplir con las obligaciones no satisfechas por el desarrollador podrán ser ejecutadas directamente por el Ayuntamiento de Hermosillo, por sus organismos públicos descentralizados, o adjudicadas a terceros conforme al régimen jurídico aplicable, en términos de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Sonora, su reglamento, o bien, conforme a la normativa federal en caso de que el financiamiento provenga de fondos federales o convenios específicos. Esto incluye las modalidades de administración directa, adjudicación directa, invitación restringida o licitación pública, según corresponda. El costo de dichas acciones será determinado de forma fundada y motivada por la instancia que ejecute o adjudique la obra, conforme a su competencia específica.
 - En el caso de infraestructura hidráulica y sanitaria, el Organismo Operador de Agua de Hermosillo (AGUAH);

COTEJADO

- c. En lo relativo a sistemas de alumbrado público y eficiencia energética, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático;
 - d. Para la infraestructura vial, pavimentación, banquetas, guarniciones, señalamiento, y demás elementos de urbanización física, el costo será determinado por la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura o por el Consejo Municipal para la Concertación de la Obra Pública, con base en precios unitarios vigentes, tabuladores oficiales o criterios técnicos aplicables.
 - e. Una vez que las resoluciones que impongan sanciones o medidas de ejecución subsidiaria hayan causado estado, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano dará vista a la Tesorería Municipal para que ésta emita el crédito fiscal correspondiente y proceda a su recuperación conforme a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.
- IV. Incorporación unilateral de las obras de urbanización materialmente ejecutadas al patrimonio municipal, conforme a lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, cuando éstas no hayan sido formalmente entregadas;
- V. Adopción de la operación técnica y administrativa de los servicios públicos indispensables mediante dictamen técnico fundado y motivado emitido por la dependencia o entidad competente, y sea AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Dirección de Servicios Públicos Municipales, u otra que corresponda, cuando existan condiciones de funcionalidad, consolidación habitacional y urgencia para garantizar el interés público;
- VI. Inclusión del desarrollador o responsable en el padrón municipal de desarrolladores omisos, lo que podrá implicar impedimentos para la obtención de nuevas licencias, permisos o autorizaciones en el municipio; y
- VII. Dar vista a la Sindicatura Municipal, para que, por su conducto, se interponga la denuncia o querrela correspondiente ante el Ministerio Público o a las autoridades judiciales o administrativas competentes cuando, con motivo del procedimiento, se adviertan hechos que pudieran constituir delitos, causar daño al patrimonio municipal o configurar violaciones graves al ordenamiento jurídico vigente.

Las acciones que se ejecuten bajo esta modalidad de ejecución subsidiaria no constituirán, en ningún caso, inversión pública municipal, ni implicarán la asunción de costos por parte del Ayuntamiento. El costo total de las obras, gestiones o actos realizados será determinado conforme a lo previsto en este artículo y será recuperado mediante la emisión del correspondiente crédito fiscal, con base en lo establecido por la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III TRATAMIENTO DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN BIENES PÚBLICOS

Artículo 14. Tratamiento de edificaciones irregulares y usos incompatibles. Cuando existan construcciones en áreas públicas sin licencia, se procederá según los siguientes supuestos:

- I. Regularización, si la edificación es solventable conforme a la normatividad aplicable y el uso del predio es compatible con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Demolición, en los casos en que la edificación, instalación u obra represente un riesgo a la seguridad estructural, habitacional o al interés público, o cuando incumpla requisitos normativos o legales que resulten no subsanables, se podrá ordenar su demolición como medida correctiva. Esta medida deberá estar debidamente fundada y motivada, con base en dictámenes técnicos emitidos por la Coordinación Municipal de Protección Civil, la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, o cualquier otra autoridad técnica competente, y será ejecutada por cuenta y cargo del infractor. La resolución correspondiente será emitida por la Dirección General de Inspección y Vigilancia, en ejercicio de sus atribuciones de verificación y sanción urbanística.

- III. En los casos en que las edificaciones irregulares ubicadas sobre bienes de dominio público municipal sean susceptibles de regularización, esta podrá autorizarse únicamente si se acredita expresamente que el Ayuntamiento no asumirá, bajo ninguna circunstancia, obligaciones de operación, mantenimiento, vigilancia, reposición, administración o responsabilidad jurídica respecto a dichas edificaciones o instalaciones, debiendo constar dicha condición en la resolución de regularización emitida por la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; y
- IV. Reversión de donación, cuando el uso del predio resulte incompatible con el destino urbanístico o con el uso del suelo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes, mediante la modificación al convenio de fraccionamiento o a la autorización del desarrollo inmobiliario, según corresponda, que dio origen al fraccionamiento o desarrollo. En caso de procedencia de la reversión, los bienes o recursos recuperados, ya sea en numerario o en especie, deberán ser canalizados conforme a las reglas de operación del Fondo del Suelo, para efectos de reposición, sustitución o destino equivalente de las donaciones revertidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 3, fracción XXIII, del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo.

CAPÍTULO IV USO Y CONCESIÓN DE ESPACIOS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 15. Título de concesión para el uso de edificaciones en bienes municipales. Cuando las edificaciones construidas sobre bienes de dominio público municipal sean susceptibles de regularización, su uso deberá formalizarse mediante título de concesión, conforme a lo previsto en los artículos 214 a 219 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

Dicho título será otorgado mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado, y deberá contener, además de los requisitos establecidos en la legislación aplicable, las siguientes condiciones mínimas:

- I. Identificación precisa del objeto de la concesión, incluyendo ubicación, características, superficie y naturaleza del bien inmueble;
- II. Que el inmueble objeto de la concesión se encuentre ubicado dentro de un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario **cuya infraestructura haya sido formalmente entregada al Ayuntamiento de Hermosillo y a las autoridades municipales competentes**, mediante el acta de entrega-recepción correspondiente, en términos de lo previsto en la normatividad aplicable.
- III. Que el título sea otorgado exclusivamente a favor de asociaciones vecinales legalmente constituidas o, en su caso, a los desarrolladores, conforme convenga a los fines del presente programa;
- IV. Vigencia del título, determinada por el Ayuntamiento, sin que implique transmisión de dominio;
- V. La aceptación expresa de las condiciones materiales en las que se encuentra el bien objeto de la concesión;
- VI. Disposiciones específicas sobre el uso, conservación, mantenimiento y operación del bien, así como el cumplimiento de las obligaciones fiscales, urbanísticas y ambientales correspondientes, las que en todo caso deberán estar a cargo, invariablemente de la persona moral concesionaria;
- VII. La estipulación expresa del relevo del Municipio de Hermosillo de todo tipo de responsabilidad objetiva, patrimonial, civil, penal o cualquier otra, que derive del uso, aprovechamiento o explotación del bien concesionado;
- VIII. Las causas de revocación anticipada, ya sea por razones de interés público o por incumplimiento de cualquiera de las condiciones pactadas en el título;
- IX. La expresa exclusión de responsabilidad del Ayuntamiento de Hermosillo respecto de cualquier obligación de carácter patrimonial, jurídica, operativa o de mantenimiento derivada del uso del bien concesionado; y

COTEJADO

- X. La previsión de que, en caso de revocación atribuible al concesionario, el Ayuntamiento podrá disponer del bien en los términos que considere adecuados al interés público, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

Artículo 16. Supervisión y verificación del cumplimiento de los títulos de concesión. La Dirección General de Inspección y Vigilancia será la autoridad competente para supervisar y verificar, de forma periódica o extraordinaria, el cumplimiento de las condiciones establecidas en los títulos de concesión otorgados para el uso de edificaciones ubicadas en bienes de dominio público municipal, en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Para tales efectos, contará con el auxilio de la Sindicatura Municipal, la Dirección de Catastro y la Tesorería Municipal, conforme a sus respectivas atribuciones.

En caso de detectar incumplimientos o violaciones a las condiciones del título de concesión, la Dirección General de Inspección y Vigilancia deberá levantar el acta circunstanciada respectiva y remitir informe técnico a la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como a la Sindicatura Municipal, para los efectos legales a que haya lugar, incluyendo, en su caso, la solicitud, fundada y motivada, correspondiente para la revocación anticipada del título de concesión y demás acciones jurídicas procedentes.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Disposición Administrativa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Hermosillo, Sonora, y permanecerá vigente hasta la conclusión formal de los procedimientos de regularización de todos los casos incorporados al padrón técnico-jurídico a que se refiere el artículo 4 del presente ordenamiento.

Una vez agotados dichos procedimientos, se emitirá acuerdo de la Dirección General de Inspección y Vigilancia en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, declarando la conclusión de los efectos normativos de esta Disposición.

Artículo Segundo. Publíquese la presente Disposición Administrativa en el portal oficial del Ayuntamiento de Hermosillo y difúndase en las dependencias y entidades de la administración pública municipal vinculadas con su aplicación, para efectos de su conocimiento y ejecución.

Artículo Tercero. La Dirección General de Inspección y Vigilancia, en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Coordinación General Jurídica, deberá emitir en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente instrumento, el formato único de actas circunstanciadas, los criterios de evaluación técnica y jurídica, así como los lineamientos para la verificación de cumplimiento y presentación de propuestas de regularización, los cuales serán de observancia obligatoria para todas las unidades administrativas participantes.

Artículo Cuarto. El padrón técnico-jurídico previsto en el artículo 4 del presente ordenamiento deberá integrarse en un plazo máximo de noventa días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta disposición administrativa. El padrón deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Hermosillo y mantenerse permanentemente actualizado en el portal institucional del Ayuntamiento, fungiendo como referencia oficial para todos los actos administrativos derivados del procedimiento de regularización.

Artículo Quinto. Las dependencias y entidades municipales que intervengan en el procedimiento previsto en este ordenamiento —incluyendo AGUAH, la Agencia Municipal de Energía y Cambio Climático, la Coordinación Municipal de Protección Civil, la Dirección de Servicios Públicos Municipales y el Consejo Municipal de Concertación para la Obra Pública— deberán designar formalmente a sus representantes técnicos y operativos, en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de esta disposición, para efectos de su participación en visitas, actas, verificaciones, dictámenes y adopción de medidas.

Artículo Sexto. Los expedientes administrativos que, a la fecha de entrada en vigor del presente ordenamiento, se encuentren en trámite respecto de desarrollos habitacionales no entregados o edificaciones ubicadas en áreas públicas, podrán incorporarse al procedimiento previsto en este instrumento, siempre que no exista resolución definitiva firme que imposibilite su continuación por

esta vía. En estos casos, deberá emitirse acuerdo fundado que formalice su integración al padrón técnico-jurídico y justifique la aplicación supletoria de esta disposición.

Artículo Séptimo. Las solicitudes de regularización o propuestas de cumplimiento presentadas antes de la entrada en vigor del presente instrumento, pero aún no resueltas, podrán adecuarse a las disposiciones aquí contenidas, siempre que ello no afecte derechos adquiridos ni implique menoscabo al interés público. En caso de duda, prevalecerá el principio de regularización progresiva y de buena fe.

Artículo Octavo. La Dirección General de Ordenamiento y Desarrollo Urbano será la autoridad competente para interpretar esta Disposición Administrativa y resolver las dudas o controversias que se deriven de su aplicación, sin perjuicio de las facultades legales conferidas a otras dependencias o entidades municipales.

Artículo Noveno. En los casos en que, derivado del procedimiento de regularización, se determine la reversión de donaciones o la incorporación de bienes al patrimonio municipal, los inmuebles o recursos obtenidos serán canalizados al Fondo Municipal del Suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 3, fracción XXIII del Reglamento de Ordenamiento, Desarrollo Urbano y del Espacio Público de Hermosillo, para su reposición, gestión o sustitución conforme a los fines del ordenamiento urbano.

En consecuencia, la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, con fundamento en los artículos 115, fracción II y fracción V, inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 136, fracciones IV, VI y XXXVIII, de la Constitución Política del Estado de Sonora; y 61, fracción I, incisos B) y C), y fracción III, inciso C), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, propone y recomienda al H. Ayuntamiento de Hermosillo aprobar los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba la Disposición Administrativa de Observancia General mediante la cual se establece el Programa Municipal de Regularización de Desarrollos Inmobiliarios no Entregados y Edificaciones en Áreas Comunes o de Uso Público en el Municipio de Hermosillo, Sonora.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que realice las gestiones necesarias a fin de que la presente disposición sea publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y en la Gaceta Municipal de Hermosillo, para efectos de su entrada en vigor.

TERCERO. Las dependencias, organismos descentralizados y entidades competentes del Gobierno Municipal deberán ejecutar e implementar el programa en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a los lineamientos, etapas y procedimientos previstos en el dictamen aprobado.

CUARTO. Se autoriza a los CC. Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento para que, con fundamento en los artículos 64, 89, fracción VII, y 348 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, suscriban los documentos conducentes y realicen las acciones necesarias para la ejecución y publicación oficial del presente instrumento.

Así lo acordaron y suscribieron las y los integrantes de la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, en la ciudad de Hermosillo, Sonora; el día nueve de julio del dos mil veinticinco.

COTEJADO

Atentamente: LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL; C. ANA PAULA VILLALVAZO CARRILLO, Regidora Presidente, Sentido del Voto: A Favor; C. STEPHANIA DUARTE FEDERICO, Regidora Secretaria, Sentido del Voto: En Contra; C. ADRIANA TERESITA GALLEGOS GOMEZ, Regidora Integrante, Sentido del Voto: A favor; C. JESUS ANTONIO CONTRERAS HERMOSILLO, Regidor Integrante, Sentido del Voto: A Favor; C. AURELIO ORLANDO CUEVAS RAMOS, Regidor Integrante, Sentido del voto: A favor”.

Acto seguido, el PRESIDENTE MUNICIPAL concedió el uso de la voz a los Integrantes del Ayuntamiento y al no existir intervenciones, sometió a consideración del Cuerpo Colegiado el dictamen presentado en los términos expuestos, llegándose al siguiente acuerdo:

ACUERDO (I). Es de aprobarse y se aprueba por unanimidad con veintiún votos presentes el dictamen presentado por la Presidenta de la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal en los siguientes términos:

PRIMERO. Se aprueba la Disposición Administrativa de Observancia General mediante la cual se establece el Programa Municipal de Regularización de Desarrollos Inmobiliarios no Entregados y Edificaciones en Áreas Comunes o de Uso Público en el Municipio de Hermosillo, Sonora.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que realice las gestiones necesarias a fin de que la presente disposición sea publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora y en la Gaceta Municipal de Hermosillo, para efectos de su entrada en vigor.

TERCERO. Las dependencias, organismos descentralizados y entidades competentes del Gobierno Municipal deberán ejecutar e implementar el programa en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a los lineamientos, etapas y procedimientos previstos en el dictamen aprobado.

CUARTO. Se autoriza a los CC. Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento para que, con fundamento en los artículos 64, 89, fracción VII, y 348 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, suscriban los documentos conducentes y realicen las acciones necesarias para la ejecución y publicación oficial del presente instrumento.

[...].”

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONSTA DE SIETE FOJAS ÚTILES, IMPRESAS POR AMBAS PÁGINAS E INCLUYE ESTA RAZÓN, LAS CUALES ESTÁN DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS, FOLIADAS Y RUBRICADAS, Y CORRESPONDEN AL INCISO “E”, DEL PUNTO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA, RELATIVA AL ACTA NÚMERO 16 (DIECISÉIS), DE SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 14 DE JULIO DE 2025, MISMA QUE SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE HERMOSILLO, SONORA, EL CATORCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, PARA LOS FINES A LOS QUE HAYA LUGAR.

LIC. CARLOS ESPINOSA GUERRERO
Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento
del Municipio de Hermosillo, Sonora.

GOBIERNO MUNICIPAL
DE HERMOSILLO
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

La Gaceta Municipal de Hermosillo es un medio oficial de difusión y divulgación del Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora establecido por acuerdo en sesión extraordinaria celebrada el 27 de enero de 2022, cuya función consiste en dar publicidad a los acuerdos del Ayuntamiento y de los órganos de gobierno de las entidades paramunicipales, así como información que pudiera ser útil para trámites o servicios. La Gaceta Municipal se publica de manera electrónica en www.hermosillo.gob.mx.