



El que suscribe, Diputado Pablo Fernández del Campo, integrante de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, y de la fracción parlamentaria del **PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracciones I y XXIV, 63 fracción II, y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 44 fracción II, 144 fracción II, 146 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, 120 fracción VI del Reglamento Interior de Honorable Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Soberanía la **INICIATIVA QUE ADICIONA DIVERSOS ARTÍCULOS A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA**, conforme los siguientes:

CONSIDERANDOS

El artículo 27 de nuestra Carta Magna, faculta al Estado Mexicano para ordenar y regular la fundación, crecimiento, conservación, mejoramiento de los centros de población; dictar los usos, destinos, reservas y provisiones de suelos como modalidades a la propiedad y limitaciones al uso de la misma; en ese mismo sentido el artículo 73 fracción XXIX-C del mismo ordenamiento, faculta al Congreso de la Unión para expedir la Ley que fije la concurrencia de la Federación con los Estados y Municipios, en materia de asentamientos humanos, por su parte el artículo 115 Constitucional, define la participación de los Estados y los Municipios en la materia; en cumplimiento a referidos dispositivos constitucionales, la Ley General de Asentamientos Humanos, señala un régimen de concurrencia y coordinación de los tres órdenes de gobierno para regular el fenómeno urbano, como un sistema jerarquizado y articulado de planeación y un régimen de regulación a la propiedad, es decir, las limitaciones y modalidades al uso, de la propiedad urbana.

En uso de las competencias que en materia urbana ejercen los Estados y Municipios, se establecen como facultades, entre otras, las de aprobar los Planes Estatal y Municipales, de Desarrollo Urbano, administrar la zonificación, prever las inversiones; otorgar o negar las licencias de construcción y las de partición y fusión de terrenos, participar en la creación de reservas territoriales, ecológicas y en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.



Son los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, los instrumentos que coadyuvan a fomentar una política pública de desarrollo urbano a nivel local y regional, con la participación de los sectores de la población a fin de contar con una ciudad de buenas prácticas del desarrollo urbano integral y sustentable, respondiendo a modelos que respeten el medio ambiente y fomenten entornos amables, que contribuyan al crecimiento ordenado y competitivo.

Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable fomentan el aprovechamiento eficiente del espacio construido, para lo cual deberá de considerarse las áreas que cuenten con buen nivel de equipamiento y servicios, así mismo, promueven en algunas zonas los usos mixtos.

El proceso de formulación y aprobación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, se sustentan en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, debiendo en su elaboración, respetar en todo momento los derechos fundamentales, el derecho a la salud, a la vivienda, el medio ambiente, el entorno urbano, la cultura, el sistema de planeación democrática y deliberativa, modalidades urbanísticas a la propiedad y las facultades Municipales en materia urbanística y ambiental a que se refieren respectivamente los artículos 1, 4, 25, 26, 27, 115 fracciones, V, VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por ello los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, deben ser dinámicos, cambiantes, adecuados a las circunstancias, estar en un proceso permanente de actualización ya que la planeación además de participativa debe ser dinámica, realista, debido a que la planeación no sirve sino se aplica.

Con el propósito de que los programas de Desarrollo Urbano Sustentable, sean actuales acordes a la realidad y aplicables, es necesario relacionarlos con otras capas y órdenes jurídicos registrales y catastrales, generando mayor certeza jurídica a partir del conocimiento integral sobre los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, siendo que la información urbanística deberá coincidir con la información territorial de planeación urbana y ordenamiento ecológico, para lo cual las Dependencias responsables de las áreas deberán coordinarse y compartir su información, a fin de obtener la certeza en la descripción y en la localización de los bienes inmuebles materia de la planeación urbana, así como en cualquier otra información de vinculación relativa a los mismos.



En este sentido, se propone en esta iniciativa de adiciones a la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, que los instrumentos generados dentro del Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano, deban considerar desde su elaboración, la información catastral y registral, lo que elimina la posibilidad de que exista incongruencia, superposición, contradicción o confusión entre los instrumentos, obras y proyectos derivados de la Planeación Urbana, con la información catastral y registral, al contar con fuentes oficiales de información científica.

Se propone también que los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable deban DESDE EL NIVEL DE DIAGNÓSTICO incorporar como base de la planeación los planos, información, bases de datos y zonificación catastral así como la información en materia registral.

Propuesta que se hace con el objetivo de que toda la planeación y definición de polígonos en las actuaciones urbanísticas y ambientales deberán iniciar considerando la homologación con el contenido de los instrumentos catastrales y registrales, generando a partir de un sistema multifinanciado de información la integración de un solo sistema de planeación a partir de las bases de datos, cartografías y zonificación catastral y registral, lo que dará a los ciudadanos certeza jurídica en materia de desarrollo urbano.

Por ello se propone que en el proceso de formulación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, se incluya la información a nivel de predios en materia de ordenamiento ecológico, áreas naturales protegidas, folios agrarios del Registro Agrario Nacional, Atlas de riesgos, prevención de desastres, zonificación forestal, monumentos en cualquiera de sus modalidades, zonas de monumentos y de patrimonio cultural, derechos de vía, zonas federales en cualquier modalidad, bienes nacionales, estatales o municipales.

Con esta iniciativa pretende satisfacer el derecho fundamental a la seguridad jurídica inmobiliaria en cualquier operación administrativa, notarial y registral pues permitirá con una visión de simplificación administrativa que los inmuebles puedan contar con información específica y clara proporcionada por los órdenes catastral, urbano y registral, y que pueda reflejarse desde el inicio de los procesos de formulación de programas de desarrollo urbano sustentable a nivel de zonas y predios, lo que generara para toda autoridad y particulares certeza jurídica respecto de las modalidades urbanas, ambientales, forestales o agrarias que recaigan en cada predio al alimentarse en bancos



comunes de información, fomentando desarrollo económico con certeza jurídica y fortaleciendo la toma de decisiones publicas en materia inmobiliaria.

Así mismo los Planes de Desarrollo Urbano, deben servir para identificar los problemas que se susciten en la materia de Desarrollo Urbano, siendo el Municipio el primer nivel de gobierno, el órgano ideal para identificar los mismos; como son los hechos que se han suscitado últimamente en nuestro Estado, en la instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas, las que si bien es cierto, su operación y mantenimiento de infraestructura son exclusivas de la federación, también lo es, que se deben respetar las disposiciones estatales y municipales que resulten aplicables en materia de desarrollo urbano, en la instalación de las mismas, tal y como lo dispone el artículo 5 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

No obstante en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, no se establecen, los parámetros a seguir en la autorización de uso de suelo y construcción en la instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas, por lo que se hace necesario, establecer los lineamientos a seguir, ya que la instalación de las mismas en zonas urbanas podrían afectar la salud, la igualdad, el entorno residencial, y contaminar visualmente.

Propuesta que se hace necesaria, debido a que en los Municipios, las dependencias encargadas de otorgar las licencias de uso de suelo y construcción, no tienen un parámetro que les permita determinar la viabilidad de otorgar el permiso en la instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas. Por ello la presente Iniciativa propone que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, deberán regular la instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas, por lo que respecta al uso de suelo y zonificación, tomado en consideración los criterios específicos que regirán la instalación de antenas de telecomunicaciones en suelo urbano, la cercanía a inmuebles con usos sensibles, la prevención de daños en los derechos humanos a la vida, la salud, o la integridad física de los residentes de asentamientos humanos en zonas inmediatas, el impacto urbano, el impacto ambiental.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracciones I y XXIV, 63 fracción II, y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 44 fracción II, 144 fracción II, 146 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, 120 fracción VI del Reglamento Interior de Honorable Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Soberanía la **INICIATIVA QUE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 33 BIS, 41 BIS, 50 BIS, 50 TER, 50 QUATER, 56 BIS, 56 TER, A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA**

Para quedar como sigue:

ARTÍCULO 33 BIS.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, deberán regular la instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas, por lo que respecta al uso de suelo y zonificación, para lo cual las autoridades Municipales, deberán sujetarse a los siguientes criterios.

- I. La instalación de antenas de telecomunicaciones en zonas urbanas deberá obtener previamente las licencias de uso de suelo y construcción otorgadas por la autoridad municipal competente.
- II. Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en forma motivada deberán establecer regulaciones de uso de suelo y zonificación con los criterios específicos que regirán la instalación de antenas de telecomunicaciones en suelo urbano.

Para el otorgamiento de las licencias de uso de suelo y construcción deberán considerarse:

- a) La cercanía a inmuebles con usos sensibles, como el habitacional.
- b) Estudios de riesgo urbano, para la prevención de daños en los derechos humanos a la vida, la salud, o la integridad física de los residentes de asentamientos humanos en zonas inmediatas.
- c) El impacto ambiental de la actividad y obra, en los términos de la normatividad ambiental correspondiente.
- d) El impacto urbano que genere la instalación, diseño y operación de las antenas de telecomunicaciones.
- e) La imagen urbana de la zona, con las medidas necesarias para la mitigación de contaminación visual.
- f) La protección a la salud humana, mediante las medidas de mitigación y prevención correspondientes, por lo que hace a la ubicación en suelo urbano de dichas instalaciones.

En el caso de que el Ayuntamiento competente no cuente con Programa de Desarrollo Urbano Sustentable, la Secretaría deberá emitir un dictamen urbanístico de factibilidad considerando los puntos expresados en la anterior

- III. En los términos expresados en las fracciones anteriores, las autoridades municipales otorgarán facilidades administrativas para la instalación de antenas de telecomunicaciones por causa de interés público, sin restringir su instalación o la prestación de los servicios públicos en la materia.

ARTÍCULO 41 BIS. Además de los procedimientos a que se refiere el artículo anterior, en la formulación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, se atenderán las siguientes disposiciones:

- I. Se deberá obligatoriamente incluir en el proceso de formulación y consulta a las oficinas catastrales de los Municipios que correspondan, así como a las Dependencias Federales y Estatales en materia agraria, ambiental, de riesgos, comunicaciones y patrimonio cultural.
- II. Se deberá integrar como mínimo información a nivel de predios en materia de ordenamiento ecológico, áreas naturales protegidas, folios agrarios del Registro Agrario Nacional, Atlas de riesgos, prevención de desastres, zonificación forestal, monumentos en cualquiera de sus modalidades, zonas de monumentos y de patrimonio cultural, derechos de vía, zonas federales en cualquier modalidad, bienes nacionales, estatales o municipales.
- III. Los proyectos de anexos gráficos y cartográficos que correspondan deberán formularse considerando la cartografía catastral exactamente aplicable a la zona materia del programa, así como la información proveniente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.
- IV. La identificación de áreas y zonificación deberá considerar e incluir identificación de claves catastrales y folios reales electrónicos de los inmuebles involucrados.

ARTÍCULO 50 BIS.-Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en cualquiera de las modalidades reguladas en esta Ley deberán comprender dentro de las zonas o polígonos de regulación, la identificación –proporcionada

por los Sistemas de información Registral y de Gestión Catastral- de las claves catastrales y folios reales electrónicos respecto de los inmuebles que comprendan el área de regulación, para lograr la vinculación entre los órdenes jurídico inmobiliarios urbanístico, catastral y registral.

ARTÍCULO 50 TER. La zonificación, usos, destinos, provisiones, reservas, afectaciones, restricciones, zonas de riesgo, estrategia vial, equipamientos, infraestructuras y la delimitación de zonas y áreas de actuación, contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y actos de aplicación de dichos Programas, en cualquiera de sus niveles, deberán estar homologados con la cartografía catastral oficial, y conformadas en tal forma que permitan su consignación, manejo y vinculación a nivel de inmuebles específicos y delimitados, para reflejarse a nivel de clave catastral, folios reales electrónicos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones registrales.

Artículo 50 QUÁTER. La zonificación y cartografía, de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en cualquiera de sus modalidades, así como los planos y mapas de estrategia urbana, alineamientos, estructura vial y demás anexos, deberán considerar y homologarse con la zonificación catastral, en forma tal que permita su integración y aplicación a nivel de unidad catastral o inmueble específico con clave catastral y folio real electrónico.

ARTÍCULO 56 BIS.- Para la procedencia de inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable en cualquiera de sus modalidades e instrumentos derivados en las oficinas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla se deberá presentar necesariamente en medio electrónico y documental:

- I. El acuerdo de aprobación del Programa o Instrumento que se trate;
- II. Las constancias que acrediten el cumplimiento de las consultas populares efectuadas para cumplir el procedimiento de audiencia;
- III. La versión completa del Programa o instrumento que se trate, en versión documento debidamente sellado y foliado por autoridad con fe pública, así como en versión electrónica o medio magnético inmodificable;
- IV. La versión abreviada publicada en el Periódico Oficial del Estado;
- V. La cartografía y anexos gráficos en versión documental y versión digital en medio magnético, encriptados en tal forma que impida su alteración;
- VI. La identificación a través de sistemas de información geográfica, respecto de claves catastrales y folios reales electrónicos de los inmuebles comprendidos en el ámbito de aplicación de los instrumentos urbanísticos a



inscribirse, en forma tal que permita su consulta e interpretación a nivel de predios, identificando claves catastrales y folios reales electrónicos de los inmuebles materia de regulación.

ARTÍCULO 56 TER.- Los folios reales electrónicos que emitan las autoridades registrales, así como las Cédulas Catastrales que emitan los Ayuntamientos, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, sus anexos y versiones magnéticas inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, para cumplir con el principio de publicidad y seguridad jurídica.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

TERCERO La implementación técnica de la presente reforma, en materia de vinculación catastral, deberá realizarse en un plazo de un año a partir de la fecha de publicación de este decreto. Para lo cual se firmarán los convenios de colaboración y apoyo entre las autoridades estatales y municipales competentes en materia urbanística, catastral y registral.

CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA A LOS OCHO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

Diputado Pablo Fernández del Campo,

Integrante de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, y de la fracción parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional